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 **3** – LOTTI N° **4-5**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 19B

C.F. Foglio **61**, p.lle **877** sub. **2/3**

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

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **103/2021**

CREDITORE PROCEDENTE : RIENZA SPV S.R.L.

DEBITORE ESECUTATO :

FASCICOLO N° 3

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO p.lla **877 - LOTTI N° 4-5**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in un ***laboratorio per arti e mestieri*** e in un ***negozio*** entrambi compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.340, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Antonio Vinciguerra, civici n° 19A (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1976 e terminata nel mese di aprile dell'anno 1977. Esso è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti che si elevano fuori terra, al di sopra di un comune piano interrato, uno per 4 piani e l'altro per 5 piani oltre, per entrambi, ad un piano sottotetto.

E' 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 rifinita esternamente a faccia vista salvo alcune porzioni che sono intonacate e tinteggiate (*vedi foto n° **3-4-5-6** dell'allegata documentazione fotografica*) .

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da un vano scala e un impianto di ascensore e comprendono:

- al piano interrato: autorimesse;
- al piano terra: studio professionale, attività commerciale, abitazione;
- ai piani superiori: abitazioni.

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

1.2.1) ***Laboratorio per arti e mestieri*** *p.lla **877 sub. 2***

E' posto al piano terra, ha accesso autonomo dal porticato comune, civico n° 19/A (*vedi foto n° **7** dell'allegata documentazione fotografica*), ed occupa una porzione del corpo che si eleva per cinque piani. Ha tre pareti completamente libere che prospettano a Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est. La restante parete è completamente buia poiché posta a ridosso dell'adiacente immobile p.lla 877 sub. 3.

La superficie coperta è di mq. 100 circa, l'altezza m. 2,80 e lo spazio interno è suddiviso in 3 ambienti, corridoio-disimpegno, bagno. Tutti so-

no completamente rifiniti (*vedi foto n° **8-9-10-11-12-13-14** dell'allegata documentazione fotografica*) con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di finestra in legno con vetri semplici, serrandine avvolgibili in plastica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate e verniciate, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata completi di rubinetteria in ottone cromato.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a metano, posizionata nel bagno (*vedi foto n° **14-15** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono buone.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: vano scala garages;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà p.lla 877 sub. 3.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 12/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 01/04/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 22/04/2020 al n° 002365, serie 3T, codice identificativo TQL20T002365000JJ. Durata dal 01/04/2020 al 31/03/2026 (*vedi allegato **H.1***).
Il contratto si rinnoverà automaticamente per altri sei anni qualora nessuna delle parti comunicherà all'altra regolare disdetta almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

1.2.2) ***Negozio** p.lla **877 sub. 3***
E' posto al piano terra, ha accesso sia dal vano scala condominiale civico n° 19/B (*vedi foto n° **16/17** dell'allegata documentazione fotografica*) che diretto dall'esterno tramite un vano posto in corrispondenza della parete Sud/Ovest, civico n° 15 (*vedi foto n° **25** dell'allegata documentazione fotografica*). Occupa una porzione del corpo che si eleva per cinque piani ed ha due pareti completamente libere che prospettano a Sud/Ovest e Nord/Est. Le restanti pareti sono completamente buie poiché poste a ridosso del vano scala condominiale e dell'immobile p.lla 877 sub. 2 descritto al punto precedente.
La superficie coperta è di mq. 90 circa, l'altezza m. 2,80 e lo spazio interno è suddiviso in 2 ambienti, corridoio-disimpegno, bagno. Tutti sono completamente rifiniti (*vedi foto n° **18-19-21-22-23-24** dell'allegata documentazione fotografica*) con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica e legno, infissi di finestra in legno con vetri semplici, serrandine avvolgibili in plastica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate e verniciate, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata completi di rubinetteria in ottone cromato.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a metano (*vedi foto n° **18-20** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono buone.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà p.lla 877 sub. 2;
Lato Sud/Est: vano scala condominiale;

Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 13/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 02/10/2017 registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 04/10/2017 al n° 7662, serie 3T. Durata dal 01/10/2017 al 30/09/2023 (*vedi allegato* ***H.2***) .

Il contratto si rinnoverà automaticamente per altri sei anni qualora nessuna delle parti comunicherà all'altra regolare disdetta almeno sei mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

QUESITO "2"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

-

-

-

e sono distinti al foglio **61** con le p.lle:

- **877 sub. 2,** Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 89 m^2, Superficie totale 100 m^2, Rendita Euro 266,60 (Lire 516.200), Via Antonio Vinciguerra, piano T.
  Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** il portico e la scala garages.
- **877 sub. 3,** Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 78 m^2, Superficie totale 82 m^2, Rendita Euro 1.385,76, Via Antonio Vinciguerra, piano T.
  Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** il portico, la scala garages, la scala e l'ascensore.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili pignorati si è riscontrato che le planimetrie catastali in atti non rappresentano l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovranno essere redatte delle nuove.

Nello specifico:

- p.lla **877 sub. 2,** rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 192/1985) risulta modificata la distribuzione interna a seguito della realizzazione di nuovi divisori nonchè dell'apertura e chiusura di vani di porta;
- p.lla **877 sub. 3,** rispetto alla planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 191/1985) risulta modificata la distribuzione interna a seguito della demolizione di un divisorio.

L'esatta conformazione degli immobili è quella riportata e visibile nell'allegato **"A** – elaborato grafico" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 877 era di proprietà da data anteriore all'anno 1976.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli

immobili pignorati p.lle 877 sub. 2/3 è stato costruito da a partire dall'anno 1976 e reso abitabile con permesso in data 28/04/1977.

- L'immobile pignorato p.lla **877 sub. 2** è stato censito, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 192/1985).
- L'immobile pignorato p.lla **877 sub. 3** è stato censito, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 191/1985).
- 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, sugli immobili p.lle **877 sub. 2/3** 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 n° 1 iscrizione ipotecaria e precisamente:
Iscrizione n° R. P. **945** n° R.G. 4665 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. 42671/18474, 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 sui seguenti immobili:

- **laboratorio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **877 sub. 2**, natura C/3;
- **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **877 sub. 3**, natura C/1.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

- sede Recanati (MC), c.f.

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 del 10/02/1976 per realizzazione del fabbricato "A2" facente parte della lottizzazione "Villa Teresa";
- VARIANTE – Licenza di costruzione edilizia del 02/09/1976 per variare la copertura del vano ascensore del fabbricato A/2 facente parte della lottizzazione "Villa Teresa";
- VARIANTE – Concessione n° 16/76 del 04/06/1977, prot. n° 3777, Pratica n° 132/77;
- VARIANTE – Concessione n° 17/76 del 08/09/1978, Pratica n° 189, Anno 1978 per la variazione della destinazione d'uso della PALAZZINA A/2 locali al piano terra per totale mc. 223,50;
- VARIANTE – Concessione n° 16/76 del 12/07/1979 consistente nello sparapettamento di una finestra alla palazzina A/2 autorizzata con licenza del 10/2/76;
- Verbale di visita dell'Ufficiale sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del 15/04/1977;
- Permesso di abitabilità n° 13 del 28/04/1977;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 543 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/F del 1986, Pratica n° 216 F del 19/02/1986 per cambio di destinazione d'uso da deposito a laboratorio di parrucchieria dell'immobile identificato dalla p.lla **877 sub. 2**;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 542 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/E del 1986, Pratica n° 216 E del 19/02/1986 per cambio di destinazione d'uso da deposito a negozio dell'immobile identificato dalla p.lla **877 sub. 3**.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati presentano delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.

La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari, *per ciascun immobile*, 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 avv. Silvia Mengarelli (*vedi allegato* ***G***), al giorno 31/12/2022 importano complessivamente Euro **1.696,97** così ripartite:

- **LOTTO n° 4** – laboratorio p.lla 877 sub. 2, debito € 520,07;
- **LOTTO n° 5** – negozio p.lla 877 sub. 3, debito € 1.176,90.

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 per 1/3 ciascuno e complessivamente per 1/1 della proprietà*, spettanti a:

-

-

-

sui seguenti immobili:

- **laboratorio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **877 sub. 2**, natura C/3, consistenza 89 metri quadri, piano T;
- **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **877 sub. 3**, natura C/1, consistenza 78 metri quadri, piano T.

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 loro regolarizzazione urbanistica e catastale;
- 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

Laboratorio per arti e mestieri *Particella* ***877 sub. 2***

Piano terra mq. 100 x € 850,00	€	85.000,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€ - 2.500,00*	
RESTANO	**€**	**82.500,00**

(Euro ottantaduemilacinquecento/00)

Negozio *Particella* ***877 sub. 3***

Piano terra mq. 90 x € 850,00	€	76.500,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€ - 2.500,00*	
RESTANO	€	**74.000,00**

(Euro settantaquattromila/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° **2***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 4

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **laboratorio per arti e mestieri** della superficie coperta di mq. 100 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 19/B.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, ha accesso autonomo dal civico n° 19/A ed è nell'attualità locato. 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 **877 sub. 2**, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 89 m^2, Superficie totale 100 m^2, Rendita Euro 266,60 (Lire 516.200), Via Antonio Vinciguerra, piano T.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** il portico e la scala garages.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 4 è di € 82.500,00

LOTTO N° 5

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **negozio** della superficie coperta di mq. 90 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 19/B.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, ha accesso sia dal civico n° 19/B che dal civico n° 15 ed è nell'attualità locato. 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 **877 sub. 3**, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 78 m^2, Superficie totale 82 m^2, Rendita Euro 1.385,76, Via Antonio Vinciguerra, piano T.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** il portico, la scala garages, la scala e l'ascensore.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 5 è di € 74.000,00

QUESITO "**13**"

Si allegano le attestazioni di prestazione energetica (*vedi allegato **F***)

relative agli immobili ubicati in Recanati e distinti al **C.F.**, Foglio **61** con le p.lle:

- **877 sub. 2,** trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72422, classe energetica **E;**
- **877 sub. 3,** trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72423, classe energetica **E.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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