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.**

DEBITORE ESECUTATO :

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO **4** – LOTTI N° **6-7-8-9**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 25 **C.F.** Foglio **61**, p.lle **878** sub. **2/3/36/38**

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° 4

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA **878 - LOTTI N° 6-7-8-9**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in un ***ufficio***, 2 ***negozi*** e un'***autorimessa*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **878 sub. 2, 3, 36, 38.**

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.402, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Antonio Vinciguerra, civico n° 25 (*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° **3-5-6-7-8** 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, negozio;
- 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) ***Ufficio** p.lla **878 sub. 2***

E' posto al piano terra, ha accesso autonomo dal porticato comune, civico n° 25/A (*vedi foto n° **9** 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 878 sub. 3.
La superficie coperta è di mq. 100 circa, l'altezza m. 2,80 e lo spazio interno è suddiviso in 4 ambienti, corridoio-disimpegno, bagno. Tutti sono completamente rifiniti (*vedi foto n° **10-11-12-13-14-15-16-17-18** dell'allegata documentazione fotografica*) con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di finestra in legno con vetri singoli, 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° **11-12** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone ad eccezione di una porzione della tinteggiatura di un soffitto (*vedi foto n° **17** dell'allegata documentazione fotografica*) che è stata interessata anni fa da infiltrazioni idriche.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: vano scala garages;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà p.lla 878 sub. 3.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 02/01/1998 registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati li 20/01/1988 al n° 167, serie 3. La durata originaria del contratto era stabilita dal 01/01/1998 al 31/12/2003.
Il contratto (*vedi allegato **H.1***) si è più volte rinnovato tacitamente per uguale lasso di tempo e la nuova scadenza è al 31/12/2027.

1.2.2) ***Negozio** p.lla **878 sub. 3***
E' posto al piano terra, ha accesso sia dal vano scala condominiale civico n° 25 (*vedi foto n° **20** dell'allegata documentazione fotografica*) che diretto dall'esterno tramite un vano di porta posto in corrispondenza della parete Sud/Ovest, civico n° 21 (*vedi foto n° **19** 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'adiacente immobile p.lla 878 sub. 2 descritto al punto precedente.
La superficie coperta è di mq. 90, l'altezza m. 2,80 e lo spazio interno è suddiviso in 4 ambienti, corridoio-disimpegno e bagno. Detti vani (*vedi foto n° **21-22-23-24-25-26-27** dell'allegata documentazione fotografica*) sono completamente rifiniti con pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitti dotati di controsoffitti con elementi smontabili, pavimenti in ceramica, infissi di finestra in legno e alluminio anodizzato con vetri singoli, 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 e radiatori in alluminio.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà p.lla 878 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 12/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 02/03/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 02/03/2020 al n° 1780, serie 3T, codice identificativo TQL20T001780000HH. Durata dal 01/03/2020 al 28/02/2029 (*vedi allegato* ***H.2***).

1.2.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***878 sub. 36***
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 25 circa e dell'altezza di m. 2,88 (*vedi foto n° **28-29-30-31** dell'allegata documentazione fotografica*) cui si accede da via Antonio Vinciguerra ed è rifinito con pavimento in clinker, pareti e soffitto intonacati, impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera verniciata.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà
p.lla 878 sub. 35;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 878 sub. 37;
Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse.

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

1.2.4) ***Negozio*** *p.lla* ***878 sub. 38***
E' posto al piano S1 ed ha accesso sia da via Antonio Vinciguerra che dall'interno della corsia comune di disimpegno delle autorimesse (*vedi foto n° **6-28** dell'allegata documentazione fotografica*) ed ha superficie coperta complessiva di mq. 76 circa. L'altezza interna è di m. 2,95 ad eccezione di due limitate porzioni poste a ridosso dei lati Sud/Est (prospiciente via Vinciguerra) e Nord/Est che hanno altezza variabile da m. 1,15 a m. 1,45.
Lo spazio interno (*vedi foto n° **32-33-34-35-36-37** dell'allegata documentazione fotografica*) è suddiviso in 3 ambienti oltre ad un wc. Le rifinitura, datate ed obsolete, comprendono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in parte in ceramica ed in parte in laminato, infissi di finestra in metallo con vetri retinati, impianto elettrico con tubazioni esterne, impianto idrico. Le porte d'accesso recano installate una porta a vetri e una serranda basculante in lamiera verniciata.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 878 sub. 37;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 12/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 10/11/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 19/11/2021 al n° 008723, serie 3T, codice identificativo TQL21T0087230000F. Durata dal 01/11/2021 al 31/10/2025 (*vedi allegato* ***H.3***).

QUESITO "**2**"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1.1) ***Ufficio** e **negozio** p.lle **878 sub. 2-3***

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:

- **878 sub. 2**, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 101 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 101 m^2, Rendita Euro 1.847,62 (Lire 3.577.500), Via Antonio Vinciguerra, piano T.
  Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: la scala garages e il portico.
- **878 sub. 3**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 73 m^2, Superficie totale 77 m^2, Rendita Euro 1.112,19 (Lire 2.153.500), Via Antonio Vinciguerra, piano T.
  Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: il portico, la scala garages, il vano scala.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile pignorato p.lla **878 sub. 3** si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 173/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovrà essere redatta una nuova.
Nello specifico risulta modificata la distribuzione interna mediante realizzazione di nuovi 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.

2.1.2) ***Autorimessa** e **negozio** p.lle **878 sub. 36-38***

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:

- **878 sub. 36**, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 m^2, Superficie totale 25 m^2, Rendita Euro 42,62, Via Antonio Vinciguerra n° 25, piano S1.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: il portico, la scala garages, il vano scala.

- **878 sub. 38**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 69 m^2, Superficie totale 75 m^2, Rendita Euro 1.051,25, Via Antonio Vinciguerra n° 25, piano S1.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: il portico, la scala garages, il vano scala.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile pignorato p.lla **878 sub. 38** si è riscontrato che la planimetria catastale in atti,

così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 171/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovrà essere redatta una nuova.
Nello specifico: risulta modificata la distribuzione interna mediante realizzazione di nuovi divisori, è stata chiusa una porta di comunicazione con la corsia di accesso e disimpegno delle autorimesse, è indicata erroneamente la posizione del vano di finestra prospettante su via Vinciguerra, non è rappresentato il vano di finestra presente nel wc.
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.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 878 era di proprietà da data anteriore all'anno 1976.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 878 sub. 2/3/36/38 è stato costruito da a partire dall'anno 1976 e reso abitabile con permesso in data 28/04/1977.
- L'immobile pignorato p.lla **878 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. 172/1985).
- L'immobile pignorato p.lla **878 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. 173/1985).
- L'immobile pignorato p.lla **878 sub. 36** è stato censito, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 26/04/1977.
- L'immobile pignorato p.lla **878 sub. 38** 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. 171/1985).
- ha conferito, tra altri beni, qli immobili identificati dalle p.lle **878 sub. 36/38** alla società con sede in Recanati (MC), c.f. 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, sugli immobili p.lle **878**

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° 2 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

5.1) **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:

- **ufficio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 2**, natura A/10;
- **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 3**, natura C/1.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

-

5.2) **Iscrizione** n° R. P. **1285** n° R.G. 9982 del **25/07/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 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 fondiario 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, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti all' ; **C. S.A.S.**, sede Recanat li:

- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 36**, natura C/6;
- **negozio** ubicato in Recanati, via Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 38**, natura C/1.

Si precisa che l'iscrizione risulta annotata per restrizione dei beni su immobili estranei 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 20/02/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione edilizia del 10/02/1976 per *realizzare il fabbricato "A3" facente parte della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Licenza di costruzione edilizia del 02/09/1976 per *variare la copertura del vano ascensore fabbricato A/3 della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Concessione n° 17/76 del 04/06/1977, prot. n° 3777, Pratica n° 132/77;
- VARIANTE – Concessione n° 16/76 del 08/09/1978, Pratica n° 189, Anno 1978 per *la variazione della destinazione d'uso della PALAZZINA A/3 locali al piano terra per totale mc. 223,50*;
- VARIANTE – Concessione n° 17/76 del 12/07/1979 per *sparapettamento e ampliamento di una finestra al piano terra della Palazzina A/3 sita in via N. Sauro autorizzata con licenza del 10/02/1976*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 15/04/1977;
- Permesso di abitabilità n° 14 del 28/04/1977;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 539 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/B del 1986, Pratica n° 216 B del 19/02/1986 per cambio di destinazione d'uso da deposito a negozio dell'immobile posto al piano terra e identificato dalla p.lla **878 sub. 3**;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 540 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/C del 1986, Pratica n° 216 C del 19/02/1986 per cambio di destinazione d'uso da garage a negozio dell'immobile posto al piano S1 e identificato dalla p.lla **878 sub. 38**;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 541 del 11/11/2005, Riferimento n° 1979/D del 1986, Pratica n° 216 D del 19/02/1986 per cambio di destinazione d'uso da deposito a studio privato dell'immobile posto al piano terra e identificato dalla p.lla **878 sub. 2**.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati distinti con le p.lle 878 sub. 3 e 878 sub. 38 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:

- ad € 2.500,00, relativamente all'immobile p.lla 878 sub. 3;
- ad € 2.500,00, relativamente all'immobile p.lla 878 sub. 38.

QUESITO "7"

Al debitore esecutato 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 sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.
Per quanto attiene ad eventuali debiti condominiali il sottoscritto aveva richiesto con pec in data 06/03/2023 la situazione contabile all'amministratore pro-tempore S.C.A.S.A. di Baldassarri Silvio E. C. S.a.s. di Recanati ma ad oggi nulla è pervenuto nonostante il sollecito inviato tramite pec li 15/04/2023 (*vedi allegato* ***G***).

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:
  - **ufficio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 2**, natura A/10, consistenza 4,5 vani, piano T;
  - **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 3**, natura C/1, consistenza 73 metri quadri, piano T.
- i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti all' , c.f.

  sui seguenti immobili
  - **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Nazario Sauro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 36**, natura C/6, consistenza 25 metri quadri, piano S1;
  - **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **878 sub. 38**, natura C/1, consistenza 69 metri quadri, piano S1.

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 valuta-

zione, 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

Ufficio** Particella **878 sub. 2

Piano terra mq. 100 x € 850,00		**€ 85.000,00**
		==========

(Euro ottantacinquemila/00)

Negozio** Particella **878 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)

Autorimessa** Particella **878 sub. 36

Piano terra mq. 25 x € 410,00		**€ 10.250,00**
		==========

(Euro diecimiladuecentocinquanta/00)

Negozio** Particella **878 sub. 38

Piano terra mq. 76 x € 600,00		€ 45.600,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale		*€ - 2.500,00*
	RESTANO	**€ 43.100,00**
		==========

(Euro quarantatremilacento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **quattro** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **3***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 6

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie co-*

perta di mq. 100 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 25.
L'immobile ha accesso autonomo dal civico n° 25/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* ***878 sub. 2****, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 101 m², Rendita Euro 1.847,62 (Lire 3.577.500), Via Antonio Vinciguerra, piano T.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *la scala garages e il portico.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 6 è di € 85.000,00

LOTTO N° 7
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° 25.*
L'immobile, ***da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente****, ha accesso sia dal civico n° 25 che dal civico n° 21 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* ***878 sub. 3****, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 73 m², Superficie totale 77 m², Rendita Euro 1.112,19 (Lire 2.153.500), Via Antonio Vinciguerra, piano T.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *il portico, la scala garages, il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 7 è di € 74.000,00

LOTTO N° 8
Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di una* ***autorimessa*** *della superficie coperta di mq. 25 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 25.*
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* ***878 sub. 36****, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 m², Superficie totale 25 m², Rendita Euro 42,62, Viale Nazario Sauro, piano S1.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *il portico, la scala garages, il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 8 è di € 10.250,00

LOTTO N° 9
Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di un* ***negozio*** *della superficie coperta di mq. 76 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 25.*
L'immobile, ***da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente****, ha accesso autonomo 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* ***878 sub. 38****, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 69 m², Superficie totale 75 m², Rendita Euro 1.051,25 (Lire 2.035.500), Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *il portico, la scala garages, il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 9 è di € 43.100,00

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:

- **878 sub. 2,** trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72425, classe energetica **E;**
- **878 sub. 3,** trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72426, classe energetica **E;**
- **878 sub. 38,** trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72427, classe energetica **G.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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