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 **5** – LOTTI N° **10-11-12-13-14-15-16**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 22 **C.F.** Foglio **61**, p.lle **882 sub. 2/44/51/54/59/62/64**

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° **5**

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA **882 - LOTTI N° 10-11-12-13-14-15-16**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in un ***ufficio***, 2 ***magazzini***, 3 ***autorimesse*** e un'***abitazione*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **882 sub. 2, 44, 51, 54, 59, 62, 64.**

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 2.290, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, ed è delimitato sul lato Nord/Ovest dal tracciato di via Antonio Vinciguerra e sul lato Sud/Est dal tracciato di via Martiri di Spagna (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*).

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1977 e terminata nel mese di luglio dell'anno 1978. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Est e Sud/Ovest ed è costituito da tre corpi di fabbrica adiacenti che si elevano fuori terra, al di sopra di un comune piano interrato, uno per 5 piani e gli altri due per 4 piani. Tutti i corpi hanno inoltre 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 due distinti vani scala ed impianti di ascensore. Comprendono:

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

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

1.2.1) ***Ufficio** p.lla **882 sub. 2***

E' posto al piano terra, ha accesso dal porticato comune, civico n° 18 (*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 (su via Vinciguerra), Nord/Est e Sud/Est (sul portico comune). La restante parete è completamente buia poiché posta a ridosso dell'adiacente immobile p.lla 882 sub. 1.
La superficie coperta è di mq. 60 circa, l'altezza m. 2,80 e lo spazio interno è suddiviso in 3 ambienti, corridoio-disimpegno, bagno. Tutti (*vedi foto n° **8-9-10-12-13-14** dell'allegata documentazione fotografica*) sono completamente rifiniti 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 (*vedi foto n° **10-11** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: portico comune;
Lato Sud/Ovest: proprietà p.lla 882 sub. 1.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 19/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 01/11/2001 registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati li 24/11/2001 al n° 2117. La durata originaria del contratto era stabilita dal 01/11/2001 al 31/10/2007.
Il contratto (*vedi allegato **H.1***) si è più volte rinnovato tacitamente per uguale lasso di tempo e la nuova scadenza è al 31/10/2025.

1.2.2) ***Magazzino** p.lla **882 sub. 44***
E' posto al piano interrato ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune anche alle autorimesse (*vedi foto n° **6-15-16** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Si precisa che non si è riusciti ad accedere all'interno dell'immobile a causa del blocco della serratura dell'infisso di porta in ferro.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie coperta di mq. 9 circa e dell'altezza di m. 2,60.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 882 sub. 45;
Lato Nord/Est: corridoio comune autorimesse;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 882 sub. 43;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

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

1.2.3) ***Autorimessa** p.lla **882 sub. 51***
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 19 circa e dell'altezza di m. 3,90 che è posto al piano interrato ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune alle autorimesse e ai magazzini (*vedi foto n° **6-17-18** dell'allegata documentazione fotografica*). E' rifinito con pareti e soffitto intonacati, pavimento in clinker, infisso di porta bascu-

lante in lamiera zincata, impianto elettrico, impianto idrico.
Al suo interno è presente un soppalco realizzato, abusivamente, con elementi metallici e lignei e scala di accesso in legno.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali in riferimento alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 882 sub. 52;
Lato Nord/Est: corridoio comune autorimesse;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 882 sub. 50;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

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

1.2.4) ***Autorimessa*** *p.lla* ***882 sub. 54***
E' posto al piano interrato ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune alle autorimesse e ai magazzini (*vedi foto n° **6-17-19-20-21-22-23** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Consta di un grande ambiente della superficie coperta di mq. 170 circa e dell'altezza variabile da m. 4,20 a m. 3,50 dal cui interno si accede ad un piccolo locale della superficie coperta di mq. 3 circa.
E' rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, infisso di porta carrabile e porta pedonale in ferro e vetro, infissi di finestra in metallo, impianto elettrico.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali in riferimento alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: corridoio comune autorimesse;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 06/07/2023 l'immobile era locato con contratto stipulato li 07/01/2001 registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati li 28/11/2001 al n° 350. La durata originaria del contratto era stabilita dal 01/01/2001 al 31/12/2007.
Il contratto (*vedi allegato **H.2***) si è più volte rinnovato tacitamente per uguale lasso di tempo e la nuova scadenza è al 31/12/2028.

1.2.5) ***Magazzino*** *p.lla* ***882 sub. 59***
E' posto al piano interrato ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune anche alle autorimesse (*vedi foto n° **6-24-25-26-27** dell'allegata documentazione fotografica*) .
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 30 circa e dell'altezza di m. 3,90 che è rifinito con pareti intonacate, soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, infisso di porta in ferro e vetri, infissi di finestra in metallo, impianto elettrico.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali in riferimento alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 878 sub. 58;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 878 sub. 60;
Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 06/07/2023 l'immobile risultava occupato senza titolo.

1.2.6) ***Autorimessa*** *p.lla* ***882 sub. 62***
E' posta al piano interrato ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune anche alle autorimesse e ai magazzini (*vedi foto n° **6-21** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Si precisa che non si è riusciti ad accedere all'interno dell'immobile a causa dell'assenza dell'affittuario.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie coperta di mq. 22 circa e dell'altezza di m. 2,80. Il *proprietario* ha riferito che è rifinito analogamente alle altre autorimesse.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 878 sub. 61;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 14/02/2023 l'immobile era locato con contratto del 10/09/2012 registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati li 12/09/2012 al n° 116, serie 3T (*vedi allegato **H.3***) . La durata originaria del contratto era stabilita dal 01/09/2012 al 31/08/2016.
Il contratto si è più volte rinnovato tacitamente per uguale lasso di tempo e la nuova scadenza è al 31/08/2024.

1.2.7) ***Abitazione*** *p.lla* ***882 sub. 64***
E' posta al piano terra ed ha accesso autonomo dal lato Sud/Ovest della corte comune, civico n° 26/A (*vedi foto n° **5-22** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Ha due pareti completamente libere che prospettano a Sud/Ovest e Nord/Est. La parete Sud/Est è parzialmente libera mentre la restante parete, Nord/Ovest, è completamente buia poiché posta a ridosso di altro immobile.
La superficie coperta è di mq. 101 circa, l'altezza m. 2,80 e lo spazio interno è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, corridoio-disimpegno, 2 camere, bagno e wc. Tutti gli ambienti (*vedi foto n° **23-24-25-26-27-28-29-30** dell'allegata documentazione fotografica*) sono completamente rifiniti 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 ed il wc hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata di qualità commerciale completi di rubinetteria in ottone cromato.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a metano posizionata nel wc (*vedi foto n° **28** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono buone in riferimento alla sua vetustà.

Confini
Lato Nord: distacco condominiale;
Lato Est: distacco condominiale;
Lato Sud: distacco condominiale;

Lato Ovest: distacco condominiale.

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

QUESITO "**2**"
2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
2.1.1) ***Ufficio*** *p.lla* ***882 sub. 2***
Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
-

-

-

ed è distinto al foglio **61** con la p.lla:
- **882 sub. 2**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie totale 64 m^2, Superficie totale escluse aree esterne 64 m^2, Rendita Euro 1.404,76 (Lire 2.720.000), Via Antonio Vinciguerra, piano T.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: l'ingresso, il portico, il ripostiglio e la scala garages.

2.1.2) ***Magazzini, autorimesse*** *e* ***abitazione*** *p.lle* ***882 sub. 44-51-54-59-64***
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:
- **882 sub. 44**, Rendita Euro 7,90 (Lire 15.300), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m^2, Superficie totale 11 m^2, Viale Nazario Sauro, piano S1;
- **882 sub. 51**, Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m^2, Superficie totale 17 m^2, Viale Nazario Sauro, piano S1;
- **882 sub. 54**, Rendita Euro 39,04 (Lire 75.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 27 m^2, Superficie totale 27 m^2, Viale Nazario Sauro, piano S1;
- **882 sub. 59**, Rendita Euro 23,71 (Lire 45.900), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 27 m^2, Superficie totale 30 m^2, Viale Nazario Sauro, piano S1;

Nelle planimetrie dei sub. 44/51/54/59 sono indicati come **B.C.N.C.**: la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.

Precisazioni
La superficie riportata negli atti catastali della p.lla **882 sub. 54** è errata. Quella coperta è infatti pari a mq. 170 circa.

- **882 sub. 64**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 99 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 99 m^2,, Rendita Euro 440,28 (Lire 852.500), Viale Nazario Sauro, piano T.

Nella planimetria del sub. 64 è indicata come **B.C.N.C.** la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato.

2.1.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***882 sub. 62***
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:

- **882 sub. 62,** Rendita Euro 31,81 (Lire 61.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 m^2, Superficie totale 22 m^2, Viale Nazario Sauro, piano S1.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.

Precisazioni

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

- ***Autorimessa p.lla 882 sub. 54***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 24/05/1978 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché:

- non sono riportati i vani di finestra presenti sulla parete Sud/Est;
- sono rappresentate in modo erroneo le dimensioni dei vani di porta, carrabile e pedonale, d'accesso.

- ***Magazzino p.lla 882 sub. 59***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 24/05/1978 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono riportati i vani di finestra presenti sulla parete Sud/Est.

- ***Autorimessa p.lla 882 sub. 62***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 24/05/1978 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non è riportato il vano di finestra posto sulla parete Sud/Est.

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 1977.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 882 sub. 2/44/51/54/59/62/64 è stato costruito da a partire dall'anno 1977 e reso abitabile con permesso in data 04/07/1978.
- L'immobile pignorato p.lla **882 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. 185/1985).
- Gli immobili pignorati p.lle **882 sub. 44/51/54/59/62** sono stati censiti, nella loro attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 24/05/1978.
- L'immobile pignorato p.lla **882 sub. 64** è stato censito, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 30/06/1978.
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **882 sub. 44/51/54/59/62/64** alla società IMPRESA EDILE , 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 dece-duto 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 **882 sub. 2** è stata devoluta a:
  -
  -
  -
- L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta all'Ufficio Pub-blicità 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 ai debitori esecutati è conforme ai pas-saggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da n° 4 formalità e precisamente:

5.1) **Iscrizione** n° R. P. **1021** n° R.G. 4503 del **12/03/2008**, ipoteca volon-taria dell'importo di 3.000.000,00, capitale Euro 1.500.000,00, tas-so interesse annuo 5,756%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/03/2008, rep. 38756/15709, 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* spettan-ti all' , sede Recanati (MC), c.f. , tra altri, sul seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Recanati, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 64**, natura A/3, consistenza 5,5 vani.

Annotazioni

- R.P. **1112** e R.G. 5317 del 11/04/2011 per **frazionamento in quota.**
- R.P. **793** e R.G. 5833 del 06/05/2016 per **restrizione dei beni.**

- R.P. **1261** e R.G. 10099 del 02/08/2016 per **surrogazione in quota di mutuo frazionato.**
- R.P. **593** e R.G. 5023 del 09/05/2018 per **restrizione dei beni.**

5.2) **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 sul seguente immobile:
- **ufficio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 2**, natura A/10.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:
-

5.3) **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 i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti all' , sede Recan , tra altri, sui seguenti immobili:
- **magazzino** ubicato in Recanati, via Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 44**, natura C/2;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 51**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 54**, natura C/6;
- **magazzino** ubicato in Recanati, via Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 59**, natura C/2;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 62**, natura C/6;

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

5.4) **Trascrizione** n° R. P. **7139** n° R.G. 10312 del **02/08/2013**, cessione di pigioni derivante da atto del 22/07/2013, rep. 49047/22969, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro il credito spettante all' ., sede Recanati (MC), c.f. , costituito dal canone di locazione, tra altri, del seguente immobile:
- **abitazione** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al

foglio **61** con la p.lla **882 sub. 64,** natura A/3.

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:

- Concessione n° 43 del 19/05/1977, Prot. 2154, pratica n° 61/77, per *edificare un fabbricato di civile abitazione, lottizzazione villa Teresa – LOTTO D*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 08/02/1978 per *riduzione delle altezze del piano garage e costruzione di due gradini per salire dal marciapiede al lastricato*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 08/02/1978 per *modifica della divisione interna di alcuni locali al piano interrato e creazione di un locale al piano intermedio*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 08/09/1978, Pratica 189 Anno 1978, per *variazione della destinazione d'uso della Palazzina "D" locali al piano terra, al piano primo e soffitta per totale mc. 455,69*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 15/09/1978, per *modifica della divisione interna di alcuni locali della PALAZZINA "D" della lottizzazione "Villa Teresa"*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 12/07/1979, per *sparapettamento di una finestra al piano terra della Palazzina D*;
- VARIANTE – Concessione n° 43/77 del 20/07/1979, per *costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 04/07/1978;
- Permesso di abitabilità n° 36/78 del 04/07/1978;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 292 del 06/07/2004, Riferimento n° 452 del 1986, Pratica n° 166 C del 14/01/1986 per cambio di destinazione d'uso dei vani al piano terra da cantina, lavatoio e C.T. a ufficio nell'immobile identificato dalla p.lla **882 sub. 2**;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 305 del 23/07/2004, Riferimento n° 452 del 1986, Pratica n° 166 L del 14/01/1986 per cambio di destinazione d'uso dei vani al piano terra da locali per servizi vari ad abitazione nell'immobile identificato dalla p.lla **882 sub. 64.**

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati p.lle **882 sub. 51/54/59/62** 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 € 7.110,00.

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 ad 1/1 della proprietà* spettanti all':

sui seguenti immobili:

- **magazzino** ubicato in Recanati, viale Nazario Sauro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 44**, natura C/2, consistenza 9 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Nazario Sauro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 51**, natura C/6, consistenza 17 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Nazario Sauro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 54**, natura C/6, consistenza 27 metri quadri, piano S1;
- **magazzino** ubicato in Recanati, viale Nazario Sauro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 59**, natura C/2, consistenza 27 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Nazario Sauro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 62**, natura C/6, consistenza 22 metri quadri, piano S1;
- **abitazione** ubicata in Recanati, viale Nazario Sauro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 64**, natura A/3, consistenza 5,5 vani, piano T.

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

sul seguente immobile:

- **ufficio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **882 sub. 2**, natura A/10, consistenza 4 vani, 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 e per la rimozione delle opere realizzate abusivamente e non condonabili;
- 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 **882 sub. 2

Piano terra mq. 60 x € 850,00	**€**	**51.000,00**

(Euro cinquantunomila/00)

Magazzino** Particella **882 sub. 44

Piano terra mq. 9 x € 300,00	**€**	**2.700,00**

(Euro duemilasettecento/00)

Autorimessa** Particella **882 sub. 51

Piano terra mq. 19 x € 410,00	€	7.790,00
Detrazione costo presunto per rimozione soppalco realizzato abusivamente e non sanabile	*€ - 590,00*	
RESTANO	**€**	**7.200,00**

(Euro settemiladuecento/00)

Autorimessa** Particella **882 sub. 54

Piano terra mq. 170 x € 350,00	€	59.500,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€ - 2.500,00*	
RESTANO	**€**	**57.000,00**

(Euro cinquantasettemila/00)

Magazzino** Particella **882 sub. 59

Piano terra mq. 30 x € 300,00	**€**	**9.000,00**
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€ - 2.000,00*	
RESTANO	**€**	**7.000,00**

(Euro settemila/00)

Autorimessa** Particella **882 sub. 62

Piano terra mq. 22 x € 410,00	€	9.020,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.020,00*
RESTANO	**€**	**7.000,00**

(Euro novemila/00)

Abitazione** Particella **882 sub. 64

Piano terra mq. 101 x € 850,00	**€**	**85.850,00**

(Euro ottantacinquemilaottocentocinquanta/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **sette** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **4***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 10

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie coperta di mq. 60 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
L'immobile ha accesso autonomo dal civico n° 18 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 **882 sub. 2**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie totale 64 m^2, Rendita Euro 1.404,76 (Lire 2.720.000), Via Antonio Vinciguerra, piano T.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: l'ingresso, il portico, il ripostiglio e la scala garages.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 10 è di € 51.000,00

LOTTO N° 11

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **magazzino** della superficie coperta di mq. 9 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
*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 **882 sub. 44**, Rendita Euro 7,90 (Lire 15.300), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 9 m^2, Superficie totale 11 m^2, Viale Nazario Sauro, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 11 è di € 2.700,00

LOTTO N° 12

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 19 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
*L'immobile, **da riportare allo stato assentito**, 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 **882 sub. 51**, Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 17 m², Viale Nazario Sauro, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 12 è di € 7.200,00

LOTTO N° 13
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 170 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, è nell'attualità locato e 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 **882 sub. 54**, Rendita Euro 39,04 (Lire 75.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 27 m², Superficie totale 27 m², Viale Nazario Sauro, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 13 è di € 57.000,00

LOTTO N° 14
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **magazzino** della superficie coperta di mq. 30 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
*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 **882 sub. 59**, Rendita Euro 23,71 (Lire 45.900), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 27 m², Superficie totale 30 m², Viale Nazario Sauro, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 14 è di € 7.000,00

LOTTO N° 15
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 22 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, è nell'attualità locato e 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 **882 sub. 62**, Rendita Euro 31,81 (Lire 61.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 m², Superficie totale 22 m², Viale Nazario Sauro, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato e il corridoio al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 15 è di € 7.000,00

LOTTO N° 16
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **abitazione** della superficie coperta di mq. 101 circa posta al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 22.*
*L'immobile ha accesso autonomo dal civico n° 26/A e 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 **882 sub. 64**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie totale 99 m², Superficie totale escluse aree scoperte 99 m²,, Rendita Euro 440,28 (Lire 852.500), Viale Nazario Sauro, piano T.*
*Nella planimetria del sub. 64 è indicata come **B.C.N.C.** la corte di mq. 1.685 perimetrale al fabbricato.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 16 è di € 85.850,00

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:

- **882 sub. 2**, trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72428, classe energetica **E;**
- **882 sub. 64**, trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72429, classe energetica **E.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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