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 **6** – LOTTI N° **17-18-19-20-21-22-23-24**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46

C.F. Foglio **61**, p.lle **883 sub. 21/24/40/55/61/63/70/72**

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° **6**

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA **883 – LOTTI N° 17-18-19-20-21-22-23-24**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in 2 ***abitazioni***, un ***ufficio*** e 5 ***autorimesse*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **883 sub. 21, 24, 40, 55, 61, 63, 70, 72.**

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 2.656, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46, ed è delimitato sui lati Nord/Ovest e Nord/Est dal tracciato di via 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 1978 e terminata nel mese di marzo dell'anno 1980. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Est e Sud/Ovest ed è costituito da 3 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° **3-5-6** dell'allegata documentazione fotografica*) .

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da due distinti vani scala ed impianti di ascensore. Uno, la scala A, ha accesso dal civico n° 38 e l'altro, la scala B, ha accesso dal civico n° 46.

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) ***Abitazione*** *p.lla **883 sub. 21*** (*vedi foto n° **6-7-8-9-10-11-12-13** dell'allegata documentazione fotogra-*

fica)
E' posta al piano quarto, sottotetto, della scala A, civico n° 38, ed occupa locali che in origine erano destinati a soffitta. Ha una sola parete completamente libera che prospetta a Sud/Est, superficie coperta di mq. 83 circa ed altezza interna variabile da m. 2,50 a m. 0,90. Lo spazio interno è suddiviso in ingresso-cucina-soggiorno, corridoio-disimpegno, bagno, camera singola, camera doppia. Lungo tutta la parete Nord/Est è inoltre posto un ripostiglio della superficie di mq. 21 circa e dell'altezza media di m. 0,65.
La camera doppia è provvista di due vani di finestra normali mentre gli altri ambienti recano installate finestre a tetto.
Tutti i vari ambienti sono completamente rifiniti con materiali oramai obsoleti e tipici degli anni 70/80 che comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto del bagno intonacato al civile e tinteggiato, soffitti dei restanti vani rivestiti con perlinato ligneo, pavimenti in ceramica, infissi di porta in legno del tipo tamburate e verniciate, infissi di finestre in legno, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, nell'attualità non funzionante, posizionata nella cucina e radiatori in alluminio.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali in relazione alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: vano ascensore scala A;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: proprietà] p.lla 883 sub. 22.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 02/02/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato. Si precisa che tutto il mobilio presente all'interno dell'immobile era di proprietà del precedente affittuario deceduto da qualche tempo e mai rimosso.

1.2.2) ***Ufficio*** *p.lla* ***883 sub. 24*** (*vedi foto n° **14-15-16-17-18-19-20** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' posto al piano terra ed ha accesso dalla scala B, civico n° 46.
Ha una sola parete libera che prospetta a Sud/Ovest, superficie coperta di mq. 36 circa ed altezza di m. 2,80.
Lo spazio interno è suddiviso in ingresso-cucina, corridoio-disimpegno, camera, wc.
I vari ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infisso di porta in legno, infisso di finestra in legno con vetri semplici, serrandina avvolgibile in plastica, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a metano posizionata nella cucina e radiatori in alluminio.
Nel wc sono installati vaso, lavabo e piatto doccia.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: vano scala B;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 17/04/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.3) ***Abitazione*** *p.lla* ***883 sub. 40*** (*vedi foto n° **21-22-23-24-25-26-27** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' posta al piano quarto, sottotetto, della scala B, civico n° 46, ed occupa locali che in origine erano destinati a soffitta. Ha una sola parete completamente libera che prospetta a Sud/Est, superficie coperta di mq. 76 circa ed altezza interna variabile da m. 2,50 a m. 0,90. Lo spazio interno è suddiviso in ingresso-cucina-soggiorno, corridoio-disimpegno, bagno, camera singola, camera doppia. Lungo tutto la parete Nord/Est è inoltre posto un ripostiglio della superficie di mq. 9 circa e dell'altezza media di m. 0,65.
Tutti i vari ambienti sono completamente rifiniti con materiali oramai obsoleti e tipici degli anni 70/80 che comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto del bagno intonacato al civile e tinteggiato, soffitti dei restanti vani rivestiti con perlinato ligneo, pavimenti in ceramica, infissi di porta in legno del tipo tamburate e verniciate, infissi di finestre in legno del tipo a tetto, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a metano, posizionata nella cucina-soggiorno, e radiatori in ghisa.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone in relazione alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: vano ascensore scala B;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: proprietà [redacted] p.lla 883 sub. 41.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 12/04/2023 l'immobile era locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 27/05/2014 al n° 1668, serie 3T.
Il contratto è stato prorogato fino alla data del 30/04/2026 con comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Macerata del 18/10/2022, protocollo 22101839112033222-000001 (*vedi allegato **H***) .

1.2.4) ***Autorimessa*** *p.lla* ***883 sub. 55*** (*vedi foto n° **5-28-29-30** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 13 circa e dell'altezza di m. 2,40 cui si accede da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune di disimpegno.
E' rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera verniciata.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali in relazione alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà [redacted] p.lla 883 sub. 56;
Lato Nord/Est: corridoio comune autorimesse;
Lato Sud/Est: proprietà [redacted] p.lla 883 sub. 54;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

1.2.5) ***Autorimessa*** *p.lla* ***883 sub. 61*** (*vedi foto n° **5-31-32** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 19 circa e dell'altezza di m. 3,34 cui si accede da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune di disimpegno.
E' rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazione esterna, impianto idrico, serranda basculante in lamiera verniciata.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali in relazione alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 883 sub. 62;
Lato Nord/Est: corridoio comune autorimesse;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 883 sub. 60;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era libero ed inutilizzato.

1.2.6) ***Autorimessa*** *p.lla* ***883 sub. 63*** (*vedi foto n° **5-31-33-34-35-36-37-38** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 165 circa e dell'altezza variabile da m. 3,45 a m. 3,76 a m. 3,53 cui si accede da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune di disimpegno.
E' rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera verniciata, infisso di porta in ferro verniciata, infissi di finestra in alluminio anodizzato.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali in relazione alla vetustà ad eccezione dei fenomeni di umidità di risalita per capillarità che stanno determinando l'ammaloramento del calcestruzzo cementizio dei pilastri.

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 08/02/2023 l'immobile era libero ed inutilizzato.

1.2.7) ***Autorimessa*** *p.lla* ***883 sub. 70*** (*vedi foto n° **5-38-39-40-41** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 20 circa e dell'altezza di m. 3,80 cui si accede da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune di disimpegno.
E' rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera verniciata, infisso di finestra.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà ' p.lla 883 sub. 69;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;

Lato Sud/Est: proprietà l p.lla 883 sub. 71;
Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era utilizzato senza titolo.

1.2.8) ***Autorimessa*** *p.lla* ***883 sub. 72*** (*vedi foto n° **5-42-43** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 20 circa e dell'altezza di m. 2,40 cui si accede da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune di disimpegno.
E' rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera verniciata.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 883 sub. 71;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 883 sub. 73;
Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era libero ed inutilizzato.

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:

- **883 sub. 21**, Rendita Euro 255,65 (Lire 495.000), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 95 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 95 m^2, Via Antonio Vinciguerra, Scala A, piano 4. Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: al piano T il portico, il ripostiglio, il vano scala dal piano dei garages, il vano scala e l'ascensore d'ascensore di accesso ai piani superiori; al piano 5 la scala e la sala macchine ascensore.
- **883 sub. 24**, Rendita Euro 526,79 (Lire 1.020.000), Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 36 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 36 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano T. Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: il portico, il vano scala B e l'impianto d'ascensore.
- **883 sub. 40**, Rendita Euro 255,65 (Lire 495.000), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 81 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 81 m^2, Via Antonio Vinciguerra, Scala B, piano 4. Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: al piano T il portico, il ripostiglio, il vano scala dal piano dei garages, il vano scala e l'ascensore d'ascensore di accesso ai piani superiori; al piano 5 la scala e la sala macchine ascensore.
- **883 sub. 55**, Rendita Euro 18,80 (Lire 36.400), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 m^2, Superficie totale 13 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **883 sub. 61**, Rendita Euro 27,48 (Lire 53.200), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 m^2, Superficie totale 19 m^2, Via Antonio Vinciguerra,

piano S1;
- **883 sub. 63**, Rendita Euro 234,26 (Lire 453.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 162 m^2, Superficie totale 162 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **883 sub. 70**, Rendita Euro 28,92 (Lire 56.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **883 sub. 72**, Rendita Euro 28,92 (Lire 56.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1;

Nelle planimetrie dei sub. 55/61/63/70/72 sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto 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:

- ***Abitazione p.lla 883 sub. 21***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 186/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non è riportato il vano di finestra posto sulla parete Sud/Est della camera doppia.

- ***Abitazione p.lla 883 sub. 40***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 187/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché risulta demolito un divisorio interno.

- ***Autorimessa p.lla 883 sub. 63***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 12/03/1980 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poichè:
- al suo interno è indicato un wc che nella realtà non è stato mai realizzato;
- non sono riportati i vani di finestra posti sulla parete Nord/Est.

- ***Autorimessa p.lla 883 sub. 70***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 12/03/1980 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non è riportato il vano di finestra posto sulla parete Nord/Est.

- ***Autorimessa p.lla 883 sub. 72***

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 12/03/1980 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poichè non è riportato il vano di finestra posto sulla parete Nord/Est.

In aggiunta agli immobili citati sono state riscontrate delle difformità anche nell'***ufficio p.lla 883 sub. 24*** la cui distribuzione interna è stata modificata per utilizzare l'immobile come abitazione. Tali modifiche sono tuttavia risultate non sanabili urbanisticamente e pertanto dovranno essere totalmente rimosse. Nel caso specifico non è quindi richiesta la redazione di una nuova planimetria catastale.

L'esatta conformazione degli immobili di cui sopra p.lle **21/24/40** 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 883 era di proprietà da data anteriore all'anno 1978.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 883 sub. 21/24/40/55/61/63/70/72 è stato costruito da a partire dall'anno 1978 e reso abitabile con permesso in data 25/03/1980.
- L'immobile pignorato p.lla 883 sub. 21 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. 186/1985).
- L'immobile pignorato p.lla 883 sub. 24 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. 188/1985).
- L'immobile pignorato p.lla 883 sub. 40 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. 187/1985).
- Gli immobili pignorati p.lle 883 sub. 55/61/63/70/72 sono stati censiti, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 12/03/1980.
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **883 sub. 21/24/40/55/61/63/70/72** alla società IMPRESA , 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.

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 una iscrizione ipotecaria e precisamente:
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'**IMPRESA** , sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 21**, natura A/3;
- **ufficio** ubicato in Recanati, via Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 24**, natura A/10;
- **abitazione** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 40**, natura A/3;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 55**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 61**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 63**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 70**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 72**, natura C/6.

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 27/02/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 1 del 14/01/1978, per *costruzione edificio di civile abitazione - LOTTO E*;
- VARIANTE – Concessione n° 1/78 del 20/07/1979 per *la variazione della destinazione d'uso di alcuni locali adibiti a cantina e soffitta pari a mc. 239 destinandoli ad abitazione ed uffici; modifica della divisione del piano interrato e realizzazione di due garage; abbassamento del fabbricato di cm. 50 con formazione di due gradini; realizzazione di una terrazza incassata al piano soffitta*;
- VARIANTE – Concessione n° 1/78-2 del 16/07/1983 per *variazione destinazione d'uso da spazio tecnico ad ufficio Palazzina E Villa Teresa p.t. corpo B*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Uff. Tecnico del 25/03/1980;
- Permesso di abitabilità n° 18/80 del 25/03/1980;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 299 del 23/07/2004, Riferimento n° 1387 del 1986, Pratica n° 193 A/3 del 04/02/1986 per ***cambio di destinazione d'uso del piano quarto da locali soffitta*** *ad* ***abitazione*** dell'immobile identificato dalla p.lla **883 sub. 40** – lavori eseguiti nell'anno 1979;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 300 del 23/07/2004, Riferimento n° 1387 del 1986, Pratica n° 193 A/4 del 04/02/1986 per ***cambio di destinazione d'uso del piano quarto da locali soffitta ad abitazione*** dell'immobile identificato dalla p.lla **883 sub. 21** – lavori eseguiti nell'anno 1979.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati p.lle **883 sub. 21/24/40/63/70/72** 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 € 12.350,00.

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 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 31/03/2023 importano complessivamente Euro **7.944,58** così ripartite:

- **LOTTO n° 17** – abitazione p.lla 883 sub. 21, debito € 3.177,64;
- **LOTTO n° 18** – abitazione p.lla 883 sub. 24, debito € 1.371,09;
- **LOTTO n° 19** – abitazione p.lla 883 sub. 40, debito € 682,70;
- **LOTTO n° 20** – autorimessa p.lla 883 sub. 55, debito € 158,77;
- **LOTTO n° 21** – autorimessa p.lla 883 sub. 61, debito € 258,44;
- **LOTTO n° 22** – autorimessa p.lla 883 sub. 63, debito € 1.909,53;
- **LOTTO n° 23** – autorimessa p.lla 883 sub. 70, debito € 122,26;
- **LOTTO n° 24** – autorimessa p.lla 883 sub. 72, debito € 264,15.

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'**I**

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 21**, natura A/3, consistenza 4,5 vani, Scala A, piano 4;
- **ufficio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 24**, natura A/10, consistenza 1,5 vani, piano T;
- **abitazione** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 40**, natura A/3, consistenza 4,5 vani, Scala B, piano 4;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 55**, natura C/6, consistenza 13 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 61**, natura C/6, consistenza 19 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 63**, natura C/6, consistenza 162 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 70**, natura C/6, consistenza 20 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **883 sub. 72**, natura C/6, consistenza 20

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 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

Abitazione** Particella **883 sub. 21

Piano quarto mq. 83 x € 650,00	€	53.950,00
Ripostiglio mq. 21 x € 70.000	€	1.470,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.000,00*
RESTANO	€	53.420,00

Che si arrotondano ad **€ 53.400,00**

(Euro cinquantatremilaquattrocento/00)

Ufficio** Particella **883 sub. 24

Piano terra mq. 36 x € 850,00	€	30.600,00
Detrazione costi presunti per rimozione opere non sanabili	*€*	*- 1.600,00*
RESTANO	**€**	**29.000,00**

(Euro ventinovemila/00)

Abitazione** Particella **883 sub. 40

Piano quarto mq. 76 x € 700,00	€	53.200,00
Ripostiglio mq. 9 x € 70.000	€	630,00

Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale

	€	*- 2.500,00*
RESTANO	€	51.330,00

Che si arrotondano ad **€ 51.350,00**

(Euro cinquantunomilatrecentocinquanta/00)

Autorimessa** Particella **883 sub. 55

Piano terra mq. 13 x € 410,00 = € 5.330,00

Che si arrotondano ad	**€**	**5.350,00**

(Euro cinquemilatrecentocinquanta/00)

Autorimessa** Particella **883 sub. 61

Piano terra mq. 19 x € 410,00 = € 7.790,00

Che si arrotondano ad	**€**	**7.800,00**

(Euro settemilaottocento/00)

Autorimessa** Particella **883 sub. 63

Piano terra mq. 165 x € 350,00	€	57.750,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.250,00*
RESTANO	**€**	**55.500,00**

(Euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

Autorimessa** Particella **883 sub. 70

Piano terra mq. 20 x € 410,00	€	8.200,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.000,00*
RESTANO	**€**	**6.200,00**

(Euro seimiladuecento/00)

Autorimessa** Particella **883 sub. 72

Piano terra mq. 20 x € 410,00	€	8.200,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.000,00*
RESTANO	**€**	**6.200,00**

(Euro seimiladuecento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **otto** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **5***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 17
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un'**abitazione** della superficie coperta di mq. 83 circa, oltre ad un ripostiglio di mq. 21 circa, posta al piano 4, scala A, di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38.*
*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 **883 sub. 21**, Rendita Euro 255,65 (Lire 495.000), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 95 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 95 m^2, Via Antonio Vinciguerra, Scala A, piano 4.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** al piano T il portico, il ripostiglio, il vano scala dal piano dei garages, il vano scala e l'ascensore d'ascensore di accesso ai piani superiori; al piano 5 la scala e la sala macchine ascensore.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 17 è di € 53.400,00

LOTTO N° 18
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie coperta di mq. 36 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 46.*
*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 **883 sub. 24**, Rendita Euro 526,79 (Lire 1.020.000), Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 36 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano T.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** il portico, il vano scala B e l'impianto d'ascensore.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 18 è di € 29.000,00

LOTTO N° 19
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un'**abitazione** della superficie coperta di mq. 76 circa, oltre ad un ripostiglio di mq. 9 circa, posta al piano 4, scala B, di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 46.*
*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 **883 sub. 40**, Rendita Euro 255,65 (Lire 495.000), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie totale 81 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 81 m^2, Via Antonio Vinciguerra, Scala B, piano 4.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** al piano T il portico, il ripostiglio, il vano scala dal piano dei garages, il vano scala e l'ascensore d'ascensore di accesso ai piani superiori; al piano 5 la scala e la sala macchine ascensore.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 19 è di € 51.350,00

LOTTO N° 20
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 13 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46.*
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 **883 sub. 55**, Rendita Euro 18,80 (Lire 36.400), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 13 m², Superficie totale 13 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 20 è di € 5.350,00

LOTTO N° 21
*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 Vinciguerra n° 38/46.*
*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 **883 sub. 61**, Rendita Euro 27,48 (Lire 53.200), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 m², Superficie totale 19 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 21 è di € 7.800,00

LOTTO N° 22
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 165 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46.*
*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 **883 sub. 63**, Rendita Euro 234,26 (Lire 453.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 162 m², Superficie totale 162 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 22 è di € 55.500,00

LOTTO N° 23
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 20 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46.*
*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 **883 sub. 70**, Rendita Euro 28,92 (Lire 56.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 m², Superficie totale 20 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 23 è di € 6.200,00

LOTTO N° 24
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 20 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46.*

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* ***883 sub. 72,*** *Rendita Euro 28,92 (Lire 56.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 m², Superficie totale 20 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 24 è di € 6.200,00

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:

- **883 sub. 21,** trasmesso alla Regione Marche li 14/07/2023, Codice Identificativo: 20230714-043044-81832, classe energetica E;
- **883 sub. 24,** trasmesso alla Regione Marche li 14/07/2023, Codice Identificativo: 20230714-043044-81834, classe energetica E;
- **878 sub. 40,** trasmesso alla Regione Marche li 14/07/2023, Codice Identificativo: 20230714-043044-81835, classe energetica E.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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