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

FASCICOLO 7 – LOTTI N° 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40/a-40/b

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via A. Vinciguerra n° 45

C.F. Foglio **61**, p.lle **887 sub. 57/58/59/60/113** (ex **61**)**/62/63/64/65/112** (ex **66**)**/67/68/70/72/97/110**(porz. ex **98**)**/111**(porz. ex **98**)

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° 7

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA **887 – LOTTI N° 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40/a-40/b**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in 15 **autorimesse** e in 2 **laboratori** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **887 sub. 57, 58, 59, 60, 113** (ex 61), **62, 63, 64, 65, 112** (ex 66), **67, 68, 70, 72, 97, 110** (porz. ex 98), **111** (porz. ex 98).

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 4.110, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45, ed è delimitato su parte del lato Sud/Est e sull'intero lato Sud/Ovest dal tracciato di via Vinciguerra e sulla restante parte del lato Sud/Est e sull'intero lato Nord/Est dal tracciato di via Martiri di Spagna (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

L'edificio consta di una costruzione principale che ha in pianta forma ad L con i lati lunghi orientati a Nord/Est e Sud/Ovest ed è costituita da corpi di fabbrica adiacenti che si elevano fuori terra, al di sopra di un comune piano seminterrato. L'intero edificio, seguendo l'andamento acclive del terreno naturale, si eleva in parte per 6 piani, di cui due seminterrati, ed in parte per 5 piani, di cui uno seminterrato. Tutti i corpi hanno inoltre un piano sottotetto.

Sono realizzati con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato in parte prefabbricate, 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*) .

Nei vari piani sono compresi autorimesse, magazzini, laboratori, uffici, attività commerciali, abitazioni.

Adiacenti alla parete Nord/Est della costruzione principale, prospicienti via Martiri di Spagna (*vedi foto n° **6-7-8-10-14** dell'allegata documentazione fotografica*), sono inoltre posti tre corpi di fabbrica ad una sola elevazione che comprendono solo autorimesse e sono realizzati con strutture portanti in muratura, solai di copertura piani in latero-cemento protetti di manto impermeabilizzante e strato di terreno, pareti esterne intonacate.

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1978 e terminata nel mese di ottobre dell'anno 1981.

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

1.2.1) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 57*** (*vedi foto n° **10-14-17-22** dell'allegata documentazione fotografica*)

E' posta al piano S1 del più ampio fabbricato condominiale ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune alle autorimesse.
Si precisa che non si è riusciti ad accedere all'interno dell'immobile poiché il proprietario ha riferito di aver smarrito le chiavi.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 43. L'altezza misurata nella corsia è di m. 2,60.
ha riferito che le rifiniture interne sono simili a quelle dell'autorimessa p.lla 887 sub. 97 (*vedi foto n° **19** dell'allegata documentazione fotografica*) e pertanto comprendono pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, impianto idrico, serranda basculante in lamiera.

Confini

Lato Nord/Ovest: corsia comune autorimesse;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 111 (porz. ex 887 sub. 98);
Lato Sud/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 111 (porz. ex 887 sub. 98);
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 70.

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.

1.2.2) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 58*** (*vedi foto n° **6-7** dell'allegata documentazione fotografica*)

E' posto al piano S1 all'interno del corpo ad una sola elevazione realizzato in aderenza alla parete Nord/Est del più ampio fabbricato condominiale ed ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna.
L'immobile non è mai stato utilizzato dall'epoca della sua costruzione (più di 40 anni orsono) e non si è riusciti ad accedere al suo interno poiché la serratura della porta è completamente bloccata.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 17 e dell'altezza media di m. 1,70.
Per quanto attiene alle rifiniture il proprietario ha riferito che esse sono identiche a quelle degli immobili adiacenti che comprendono pareti intonacate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, infisso di porta in lamiera di ferro del tipo a due ante.

Confini

Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 59.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 14/02/2023 l'immobile era

sfitto ed inutilizzato.

1.2.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 59*** (*vedi foto n° **6-7** dell'allegata documentazione fotografica*)
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta in aderenza al lato Sud/Ovest dell'immobile p.lla 887 sub. 58 e si trova nelle medesime condizioni.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 17 e dell'altezza media di m. 1,80.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 58;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 60.

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* ***887 sub. 60*** (*vedi foto n° **6-7** dell'allegata documentazione fotografica*)
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta all'interno del corpo ad una sola elevazione in aderenza al lato Sud/Ovest dell'immobile p.lla 887 sub. 59 e si trova nelle medesime condizioni.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 17 e dell'altezza media di m. 1,90.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 59;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 110 (porz. ex 887 sub. 98).

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

1.2.5) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 113*** *(ex sub. 61)* (*vedi foto n° **6-8** dell'allegata documentazione fotografica*)
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta all'interno del corpo ad una sola elevazione tra la parete Nord/Est del più ampio fabbricato condominiale e la parete Sud/Ovest dell'immobile p.lla 887 sub. 62.
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 11 circa e dell'altezza media di m. 1,90 che è rifinito con pareti intonacate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, infisso di porta in lamiera a due ante.

Confini
Lato Nord/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 112 (ex. 887 sub. 66);
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 62;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 110 (porz. ex 887 sub. 98).

Stato di possesso del bene

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

1.2.6) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 62*** (*vedi foto n° **6-8** dell'allegata documentazione fotografica*)
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta all'interno del corpo ad una sola elevazione in aderenza al lato Nord/Est dell'immobile p.lla 887 (ex sub. 61) e si trova nelle medesime condizioni di quelle già descritte ai precedenti punti.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 10 e dell'altezza media di m. 1,80.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 63;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 113 (ex 887 sub. 61).

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

1.2.7) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 63*** (*vedi foto n° **6-8-9** dell'allegata documentazione fotografica*)
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta all'interno del corpo ad una sola elevazione in aderenza al lato Nord/Est dell'immobile p.lla 887 sub. 62 e si trova nelle medesime condizioni di quelle già descritte ai precedenti punti.
Dalla grata dell'infisso di porta si è riusciti a scattare una foto dell'interno da cui è emerso che è un unico ambiente.
Dall'esame della planimetria catastale scaturisce che la superficie catastale è di mq. 10 e l'altezza media di m. 1,70.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 62.

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

1.2.8) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 64*** (*vedi foto n° **10-11** dell'allegata documentazione fotografica*)
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta all'interno del corpo ad una sola elevazione in aderenza al lato Nord/Est dell'immobile p.lla 887 sub. 65 ed è un unico ambiente della superficie coperta di mq. 15 circa e dell'altezza media di m. 1,70. E' rifinita con pareti intonacate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, infisso di porta in lamiera a due ante.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 65.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2023 l'immobile era utilizzato come magazzino dalla ditta di Recanati.

Non risulta tuttavia stipulato contratto d'affitto.

1.2.9) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 65*** *(vedi foto n° **10-12** dell'allegata documentazione fotografica)*
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta all'interno del corpo ad una sola elevazione in aderenza al lato Nord/Est dell'immobile p.lla 887 sub. 64 ed è un unico ambiente della superficie coperta di mq. 15 circa e dell'altezza media di m. 1,90. Le rifiniture sono identiche a quelle descritte per l'immobile p.lla 887 sub. 64

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 64;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 112 (ex 887 sub. 66).

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2023 l'immobile era utilizzato come magazzino dalla ditta li Recanati.
Non risulta tuttavia stipulato contratto d'affitto.

1.2.10) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 112*** *(ex sub. 66) (vedi foto n° **10-13** dell'allegata documentazione fotografica)*
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 28 circa e dell'altezza media in parte di m. 2,15 e in parte di m. 1,75 cui si accede attraverso la corte comune prospiciente via Martiri di Spagna. Le rifiniture sono identiche a quelle descritte per l'immobile p.lla 887 sub. 64.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 65;
Lato Sud/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 113 (ex 887 sub. 61);
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 111 (porz. ex 887 sub. 98).

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2023 l'immobile era utilizzato come magazzino dalla ditta Tarducci Impianti srl di Recanati.
Non risulta tuttavia stipulato contratto d'affitto.

1.2.11) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 67*** *(vedi foto n° **14-15** dell'allegata documentazione fotografica)*
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta in aderenza al lato Nord/Est del più ampio fabbricato condominiale ed alla parete Sud/Ovest dell'immobile p.lla 887 sub. 68.
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 15 circa e dell'altezza media di m. 2,20. E' rifinita con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, infisso di serranda basculante in lamiera verniciata.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 68;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 97.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 14/02/2023 l'immobile era utilizzato senza titolo.

1.2.12) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 68*** *(vedi foto n° **14-16** dell'allegata documentazione fotografica)*
Ha accesso dalla corte comune prospiciente via Martiri di Spagna, è posta in aderenza al lato Nord/Est dell'immobile p.lla 887 sub. 67.
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 15 circa e dell'altezza media di m. 2,20. Le rifiniture sono identiche a quelle dell'adiacente p.lla 887 sub. 67.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: proprietà p.lla 887 sub. 69;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 67.

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

1.2.13) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 70*** *(vedi foto n° **10-14-17-21** dell'allegata documentazione fotografica)*
E' posta al piano S1 ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune alle autorimesse.
Si precisa che non si è riusciti ad accedere all'interno dell'immobile poiché il proprietario ha riferito di aver smarrito le chiavi.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 21. L'altezza misurata nella corsia è di m. 2,60.
ha riferito che le rifiniture interne sono simili a quelle dell'autorimessa p.lla 887 sub. 97 *(vedi foto n° **19** dell'allegata documentazione fotografica)* che comprendono pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, impianto idrico, serranda basculante in lamiera.

Confini
Lato Nord/Ovest: corsia comune autorimesse;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 57;
Lato Sud/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 111 (porz. ex 887 sub. 98);
Lato Sud/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 72.

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.

1.2.14) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 72*** *(vedi foto n° **10-14-17-20** dell'allegata documentazione fotografica)*
E' posta al piano S1 ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune alle autorimesse.
Si precisa che non si è riusciti ad accedere all'interno dell'immobile poiché il proprietario ha riferito di aver smarrito le chiavi.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie catastale di mq. 24. L'altezza misurata nella corsia è di m. 2,55. Rifiniture identiche a quelle dell'attigua p.lla 887 sub. 70.

Confini
Lato Nord/Ovest: corsia comune autorimesse;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 70;

Lato Sud/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 111 (porz. ex 887 sub. 98).

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.

1.2.15) ***Autorimessa*** *p.lla* ***887 sub. 97*** (*vedi foto n° **10-14-17-18-19** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' posta al piano S1 ed ha accesso da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune alle autorimesse.
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 17 circa e dell'altezza media di m. 2,65. E' rifinita con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento con piastrelle in ceramica, impianto elettrico, impianto idrico, infisso di serranda basculante in lamiera.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 67;
Lato Sud/Est: corsia comune autorimesse.

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 Recanati li 28/11/2006 al n° 311, serie 3T.
Il contratto, della durata iniziale dal 01/01/2002 al 31/12/2008, si è rinnovato automaticamente nel tempo e la nuova scadenza è al 31/12/2026 (*vedi allegato **H.1***) .

1.2.16) ***Laboratorio*** *p.lla* ***887 sub. 110*** (*porz. ex 887 sub. 98)*
E' posto al piano S1 ed ha accesso da via Martiri di Spagna attraverso la corte comune prospiciente il lato Nord/Est del più ampio fabbricato condominiale (*vedi foto n° **6-7-9** dell'allegata documentazione fotografica*) .
L'attuale conformazione dell'immobile è scaturita a seguito del frazionamento, realizzato senza le prescritte autorizzazioni urbanistiche, di un esistente più ampio ed unico locale identificato dalla p.lla 887 sub. 98 ed è stata attuata mediante esecuzione di tramezzature interne.
L'immobile ha due sole pareti parzialmente libere che prospettano a Nord/Est e Sud/Ovest, superficie coperta di mq. 237 circa ed altezza interna variabile da m. 2,94 a m. 3,08. Lo spazio interno è suddiviso in 5 vani oltre ad un wc (*vedi foto n° **25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Le rifiniture comprendono pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte tinteggiati; pavimenti in laminato, ceramica, linoleum; infissi di finestra in metallo; infissi di porte interne in legno e metallo del tipo tagliafuoco; infissi di porta esterne in alluminio anodizzato e vetro; impianto elettrico con tubazioni esterne; impianto idrico; impianto di riscaldamento ad aria calda con caldaia murale alimentata a metano posizionata nel wc.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Confini
Lato Nord/Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 111 (porz. ex 887 sub. 98);
Lato Nord/Est: distacco condominiale, residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 60;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;

Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2023 l'immobile era locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati li 11/12/2007 al n° 2052, Mod. 69, Serie 3.
Il contratto, della durata iniziale dal 01/12/2007 al 30/11/2013, si è rinnovato automaticamente nel tempo e la nuova scadenza è al 30/11/2025 (*vedi allegato* ***H.2***) .

1.2.17) ***Laboratorio*** *p.lla* ***887 111*** *(porz. ex 98)*
E' posto al piano S1 ed ha accesso da via Martiri di Spagna sia attraverso la corte comune prospiciente il lato Nord/Est del più ampio fabbricato condominiale (*vedi foto n° **6-11-16** dell'allegata documentazione fotografica*) che dall'interno della corsia di disimpegno delle autorimesse (*vedi foto n° **19** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Costituisce la porzione residua scaturita dal frazionamento, descritto al punto precedente, del più ampio ed unico locale identificato in precedenza dalla p.lla 887 sub. 98.
L'immobile ha due sole pareti parzialmente libere che prospettano a Nord/Est e Sud/Ovest, superficie coperta di mq. 274 circa ed altezza interna variabile da m. 2,47 a m. 3,00. Lo spazio interno è suddiviso in 3 vani oltre a due wc ed un corridoio che da accesso al passaggio comune delle autorimesse (*vedi foto n° **36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Le rifiniture comprendono pareti intonacate e tinteggiate, soffitti tinteggiati; pavimenti in battuto di cemento nel corridoio di accesso al passaggio autorimesse e in ceramica nei restanti vani; infissi di finestra in metallo; infissi di porte interne in legno e metallo del tipo tagliafuoco; infisso di porta esterno in ferro verniciato e vetro; impianto elettrico con tubazioni esterne; impianto idrico. Non vi è riscaldamento on impianto fisso.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri in quanto:
- in corrispondenza di una tubazione verticale di scarico delle acque nere vi sono delle evidenti perdite;
- la parete controterra su via Martiri di Spagna presenta estesi fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche.

Confini
Lato Nord/Ovest: corsia comune autorimesse e residua proprietà ditta esecutata p.lle 887 sub. 57-70-72;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale e residua proprietà ditta esecutata p.lla 887 sub. 110 (porz. ex 887 sub. 98);
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 11/04/2023, l'immobile era locato con contratto stipulato li 10/05/2021 -durata dal 10/05/2021 al 09/05/2027- registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 28/05/2021 al n° 003682 serie 3T, codice identificativo TQL21T003682000OF (*vedi allegato* ***H.3***) .

QUESITO "**2**"
2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
Risultavano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:

-

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

- **887 sub. 57,** Rendita Euro 62,18, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 m², Superficie totale 45 m², Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1.
  Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S2 e il vano scala.
  Precisazioni
  Il piano indicato nella planimetria ***è S2*** *e non S1.*
- **887 sub. 58,** Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 17 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 59,** Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 17 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 60,** Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 17 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 61,** Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 17 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 62,** Rendita Euro 14,46, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 10 m², Superficie totale 10 m², Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1;
- **887 sub. 63,** Rendita Euro 14,46 (Lire 28.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 10 m², Superficie totale 10 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 64,** Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 65,** Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 66,** Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 67,** Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1;
- **887 sub. 68,** Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.
  Nelle planimetrie dei sub. 58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68 è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998.
- **887 sub. 70,** Rendita Euro 30,37 (Lire 58.800), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21 m², Superficie totale 24 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S2;
- **887 sub. 72,** Rendita Euro 34,71 (Lire 67.200), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 m², Superficie totale 27 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S2;
- **887 sub. 97,** Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 22 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S2.
  Nelle planimetrie dei sub. 70/72/97 sono indicati come **B.C.N.C.:** la

corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S2 e il vano scala.

- **887 sub. 98**, Rendita Euro 180,97, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 146 m^2, Superficie totale 568 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1. Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1 e il vano scala.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili pignorati si è riscontrato che alcune delle planimetrie catastali in atti non rappresentavano l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne sono state redatte delle nuove per permetterne la vendita e la relativa volturazione catastale.
Nello specifico le unità immobiliari interessate sono state le seguenti:

a) Autorimessa p.lle 887 sub. 61

Nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 26/11/1981 la lunghezza indicata risultava superiore a quella reale.
Tale differenza è scaturita poiché una porzione della p.lla 887 sub. 61 è stata inglobata nell'adiacente p.lla 887 sub. 66.

b) Autorimessa p.lla 887 sub. 66

Nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 26/11/1981 la lunghezza indicata risulta inferiore a quella reale.
Tale differenza è scaturita poiché all'interno della p.lla 887 sub. 66 è stata inglobata una porzione dell'adiacente p.lla 887 sub. 61.

Per regolarizzare catastalmente tali situazioni in data 18/07/2023 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate la variazione Docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2023 Pratica n. MC0054336 in atti dal 19/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.316-3318.18/07/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 54336.1/2023).
Con tale variazione sono state *soppresse* le p.lle **887 sub. 61** e **887 sub. 66** e sono state ***create*** le p.lle:

- **887 sub. 112**, Rendita Euro 40,49, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 m^2, Superficie totale 31 m^2, Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1;
- **887 sub. 113**, Rendita Euro 15,91, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 m^2, Superficie totale 13 m^2, Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1.

c) Laboratorio p.lla 887 sub. 98

Nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate con variazione del 18/09/1985 in atti dal 09/06/1992 VAR DEST, FRAZIONAM, VAR CONS, (n. B24/1985) l'immobile era un unico ambiente con un piccolo wc posto in corrispondenza di uno stretto e lungo corridoio.
Nell'attualità la distribuzione interna è stata totalmente modificata con la realizzazione di nuovi divisori in modo tale da ricavare due distinte unità immobiliari che risultano del tutto autonome e locate a soggetti diversi. Risultano inoltre modificate alcune delle bucature esterne con trasformazione di un vano di finestra in vano di porta.
In aggiunta a quanto sopra la categoria catastale attribuita nella variazione del 1985, *C/2 magazzino*, era errata poiché la destinazione urbanistica assentita era *C/3 laboratorio per arti e mestieri*.

Per regolarizzare catastalmente tali situazioni in data 20/07/2023 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate la variazione Docfa Pratica n. MC0054879 in atti dal 21/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3199069.20/07/2023 FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 54879.1/2023).

Con tale variazione è stata *soppressa* la p.lla **887 sub. 98** e sono state *create* le p.lle:

- **887 sub. 110**, Rendita Euro 709,92, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 237 m^2, Superficie totale 259 m^2, Via Antonio Vinciguerra n. 45, piano S1;
- **887 sub. 111**, Rendita Euro 820,75, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 274 m^2, Superficie totale 294 m^2, Via Antonio Vinciguerra n. 45, piano S1.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 887 era di proprietà da data anteriore all'anno 1978.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 887 sub. 57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/70/72/97/98 è stato costruito da a partire dall'anno 1978 e reso abitabile con permesso in data 07/10/1981.
- Gli immobili pignorati p.lle 887 sub. 57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/70/72/97 sono stati censiti, nella loro attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con planimetrie depositate in data 26/11/1981.
- L'immobile pignorato p.lla 887 sub. 98 è stato censito, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 18/09/1985 in atti dal 09/06/1992 VAR DEST, FRAZIONAM, VAR CONS, (n. B24/1985).
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **887 sub. 57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/70/72/97/98** alla società , 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.

Precisazioni

a) Con la variazione Docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2023 Pratica n. MC0054336 in atti dal 19/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.316-3318.18/07/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 54336.1/2023) sono state soppresse le p.lle 887 sub. 61 e 887 sub. 66 e sono state create le p.lle **887 sub. 112** e **887 sub. 113.**

b) Con la variazione Docfa per FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE del 20/07/2023 Pratica n. MC0054879 in atti dal 21/07/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3199069.20/07/2023 (n. 54879.1/2023) è stata soppressa la p.lla 887 sub. 98 e sono state create le p.lle **887 sub. 110** e **887 sub. 111** entrambe con categoria *C.3*.

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.

Precisazioni

Con le variazioni Docfa descritte al precedente punto 2.2) sono state:

- *soppresse* le p.lle **887 sub. 61** e **887 sub. 66** e *create* le attuali p.**lle 887 sub. 112** e **887 sub. 113;**
- *soppressa* la p.lla **887 sub. 98** e *create* le attuali p.**lle 887 sub. 110** e **887 sub. 111.**

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° 3 formalità e precisamente:

5.1) **Iscrizione** n° R. P. **1021** n° R.G. 4503 del **12/03/2008**, ipoteca volontaria dell'importo di 3.000.000,00, capitale Euro 1.500.000,00, tasso 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, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti all'**]**

sul seguente immobile:

- **magazzino** ubicato in Recanati, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 98**, natura C/2, consistenza 146 metri quadri.

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. **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' .

sui seguenti immobili:

- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 57**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 58**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 59**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 60**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al

foglio **61** con la p.lla **887 sub. 61**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 62**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 63**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 64**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 65**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 66**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 67**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 68**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 70**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 72**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 97**, natura C/6.

5.3) **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'.

costituito dal canone di locazione, tra altri, del seguente immobile:
- **magazzino** ubicato in Recanati, via Vinciguerra 45, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 98**, natura C/2.

Precisazioni

Con le variazioni Docfa descritte al precedente punto 2.2) sono state:
- *soppresse* le p.lle **887 sub. 61** e **887 sub. 66** e *create* le attuali p.**lle 887 sub. 112** e **887 sub. 113**;
- *soppressa* la p.lla **887 sub. 98** e *create* le attuali p.**lle 887 sub. 110** e **887 sub. 111**.

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 09/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:
- Concessione n° 123 del 27/07/1978, Pratica 414, Anno 1977, per *costruzione di un fabbricato civile nella lottizzazione "Villa Teresa" al P.P.3 – Comparto n° 2 LOTTO N° "C"*;
- VARIANTE – Concessione n° 123/78 del 17/07/1979, Pratica 185, Anno 1979, per *la realizzazione di una parte di cantine e di posti macchine al piano interrato, di nuovi balconi, di apertura di una finestra al piano soffitta, modifica della divisione interna del piano interrato*;
- VARIANTE – Concessione n° 123/78-2 del 26/02/1981, Pratica 414, Anno 1977, per *eliminazione delle scale interne che dal piano garage arrivano al porticato; ampliamento del piano cantine*;
- VARIANTE – Concessione n° 123/78-3 del 06/10/1981, Pratica 414, Anno 1977, per *variazione destinazione d'uso ad uffici al piano seminterrato pari a mc. 570; realizzare dei*

garage interrati; modificare dei divisori interni;
- Verbale del giorno di visita del dirigente dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario del giorno 06/10/1981;
- Permesso di abitabilità n° 50/81 del 07/10/1981;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 313 del 23/07/2004, Riferimento n° 452 del 1986, Pratica n° 166 V del 14/01/1986 per ***cambio di destinazione d'uso del piano primo sottostrada da autorimessa a locali per attività artigianale*** dell'immobile identificato dalla p.lla **887 sub. 98** – lavori eseguiti negli anni 1980/81.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati p.lle 887 sub. 61/66/98 ***ora p.lle 887 sub. 110/111/112/113*** presentano delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive è presuntivamente pari ad € 8.450,00.

QUESITO "**7**"
Al debitore esecutato spettano sugli immobili pignorati i diritti *pari alla proprietà*.

QUESITO "**8**"
I diritti spettanti al debitore esecutato 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**"
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:
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 57**, natura C/6, consistenza 43 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 58**, natura C/6, consistenza 17 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 59**, natura C/6, consistenza 17 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 60**, natura C/6, consistenza 17 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 61**, natura C/6, consistenza 17

metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 62**, natura C/6, consistenza 10 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 63**, natura C/6, consistenza 10 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 64**, natura C/6, consistenza 15 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 65**, natura C/6, consistenza 15 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 66**, natura C/6, consistenza 15 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 67**, natura C/6, consistenza 15 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 68**, natura C/6, consistenza 15 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 70**, natura C/6, consistenza 21 metri quadri, piano S2;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 72**, natura C/6, consistenza 24 metri quadri, piano S2;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 97**, natura C/6, consistenza 17 metri quadri, piano S2;
- **magazzino** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **887 sub. 98**, natura C/2, consistenza 146 metri quadri, piano S1.

Precisazioni

Con le variazioni Docfa descritte al precedente punto 2.2) sono state:
- *soppresse* le p.lle **887 sub. 61** e **887 sub. 66** e *create* le attuali p.**lle 887 sub. 112** e **887 sub. 113;**
- *soppressa* la p.lla **887 sub. 98** e *create* le attuali p.**lle 887 sub. 110** e **887 sub. 111.**

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;
- 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

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 57***

Piano S2 mq. 43 x € 410,00 = € 17.630,00

Che si arrotondano ad **€ 17.650,00**

(Euro diciassettemilaseicentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 58***

Piano S1 mq. 17 x € 250,00 **€ 4.250,00**

(Euro quattromiladuecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 59***

Piano S1 mq. 17 x € 250,00 **€ 4.250,00**

(Euro quattromiladuecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 60***

Piano S1 mq. 17 x € 250,00 **€ 4.250,00**

(Euro quattromiladuecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 62***

Piano S1 mq. 10 x € 250,00 **€ 2.500,00**

(Euro duemilacinquecento/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 63***

Piano S1 mq. 10 x € 250,00 **€ 2.500,00**

(Euro duemilacinquecento/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 64***

Piano S1 mq. 15 x € 250,00 **€ 3.750,00**

(Euro tremilasettecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 65***

Piano S1 mq. 15 x € 250,00 **€ 3.750,00**

(Euro tremilasettecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 67***
Piano S1 mq. 15 x € 250,00 **€ 3.750,00**
==========

(Euro tremilasettecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 68***
Piano S1 mq. 15 x € 250,00 **€ 3.750,00**
==========

(Euro tremilasettecentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 70***
Piano S2 mq. 21 x € 410,00 = € 8.610,00
Che si arrotondano ad **€ 8.600,00**
==========

(Euro ottomilaseicento/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 72***
Piano S2 mq. 24 x € 410,00 = € 9.840,00
Che si arrotondano ad **€ 9.850,00**
==========

(Euro novemilaottocentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 97***
Piano S2 mq. 17 x € 410,00 = € 6.970,00
Che si arrotondano ad **€ 6.950,00**
==========

(Euro seimilanovecentocinquanta/00)

Laboratorio *p.lla* ***887 sub. 110 (porz. ex sub. 98)***
Piano S1 mq. 237 x € 450,00 **€ 106.650,00**
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica
€ - 3.000,00

RESTANO **€ 103.650,00**
==========

(Euro centotremilaseicentocinquanta/00)

Laboratorio *p.lla* ***887 sub. 111 (porz. ex sub. 98)***
Piano S1 mq. 274 x € 400,00 **€ 109.600,00**
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica
€ - 3.000,00

RESTANO **€ 106.600,00**
==========

(Euro centoseimilaseicento/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 112 (ex sub. 66)***
Piano S1 mq. 28 x € 250,00 **€ 7.000,00**
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e ripristino dello stato assentito
€ - 1.500,00

RESTANO **€ 5.500,00**
==========

(Euro cinquemilacinquecento/00)

Autorimessa *Particella* ***887 sub. 113 (ex sub. 61)***

Piano S1 mq. 11 x € 250,00	**€**	**2.750,00**
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica	*€ - 950,00*	
RESTANO	**€**	**1.800,00**

(Euro milleottocento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **17** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **6***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 25

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 43 circa posta al piano S2 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 57**, Rendita Euro 62,18, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 m^2, Superficie totale 45 m^2, Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S2 e il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 25 è di € 17.650,00

LOTTO N° 26

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 17 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 58**, Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m^2, Superficie totale 17 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 26 è di € 4.250,00

LOTTO N° 27

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 17 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 59**, Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m^2, Superficie totale 17 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 27 è di € 4.250,00

LOTTO N° 28
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 17 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 60**, Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m^2, Superficie totale 17 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 28 è di € 4.250,00

LOTTO N° 29
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 11 posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente**, 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 **887 sub. 113** (ex p.lla 887 sub. 61) Rendita Euro 15,91, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 11 m^2, Superficie totale 13 m^2, Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 29 è di € 1.800,00

LOTTO N° 30
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 10 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 62**, Rendita Euro 14,46, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 10 m^2, Superficie totale 10 m^2, Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 30 è di € 2.500,00

LOTTO N° 31
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 10 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 63**, Rendita Euro 14,46 (Lire 28.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 10 m^2, Superficie totale 10 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 31 è di € 2.500,00

LOTTO N° 32
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 15 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 64**, Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m^2, Superficie totale 15 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 32 è di € 3.750,00

LOTTO N° 33
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 15 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 65**, Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m^2, Superficie totale 15 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 33 è di € 3.750,00

LOTTO N° 34
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 28 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e da ripristinare in parte nello 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 **887 sub. 112** (ex p.lla 887 sub. 66) Rendita Euro 40,49, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 28 m^2, Superficie totale 31 m^2, Via Antonio Vinciguerra snc, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 34 è di € 5.500,00

LOTTO N° 35
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 15 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 67**, Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m^2, Superficie totale 15 m^2, Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 35 è di € 3.750,00

LOTTO N° 36
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 15 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in*

Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.
*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 **887 sub. 68**, Rendita Euro 21,69 (Lire 42.000), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S1.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.298.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 36 è di € 3.750,00

LOTTO N° 37
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 21 circa posta al piano S2 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 70**, Rendita Euro 30,37 (Lire 58.800), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 21 m², Superficie totale 24 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S2.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S2 e il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 37 è di € 8.600,00

LOTTO N° 38
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 24 circa posta al piano S2 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*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 **887 sub. 72**, Rendita Euro 34,71 (Lire 67.200), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 m², Superficie totale 27 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S2.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S2 e il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 38 è di € 9.850,00

LOTTO N° 39
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie di mq. 17 circa posta al piano S2 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
*L'immobile, 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 **887 sub. 97**, Rendita Euro 24,58 (Lire 47.600), Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 22 m², Via Antonio Vinciguerra, piano S2.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 2.998, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S2 e il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 39 è di € 6.950,00

LOTTO N° 40/a
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **laboratorio artigianale** della superficie di mq. 237 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*

L'immobile, ***da regolarizzare urbanisticamente,*** *risulta nell'attualità locato ed è 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* ***887 sub. 110*** *(porz. ex p.lla 887 sub. 98), Rendita Euro 709,92, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 237 m², Superficie totale 259 m², Via Antonio Vinciguerra n. 45, piano S1.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1 e il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 40/a è di € 103.650,00

LOTTO N° 40/b
Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di un* ***laboratorio artigianale*** *della superficie di mq. 274 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 45.*
L'immobile, ***da regolarizzare urbanisticamente,*** *risulta nell'attualità locato ed è 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* ***887 sub. 111*** *(porz. ex p.lla 887 sub. 98), Rendita Euro 820,75, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 274 m², Superficie totale 294 m², Via Antonio Vinciguerra n. 45, piano S1.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1 e il vano scala.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 40/b è di € 106.600,00

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:

- **887 sub. 110,** trasmesso alla Regione Marche li 20/07/2023, Codice Identificativo: 20230720-043044-82479, classe energetica **G;**
- **887 sub. 111,** trasmesso alla Regione Marche li 20/07/2023, Codice Identificativo: 20230720-043044-82480, classe energetica **G.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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