Geom. **FLAVIO GIORGINI**
c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **103/2021**

CREDITORE PROCEDENTE : **RIENZA SPV S.R.L.**

DEBITORI ESECUTATI :

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO **8** – LOTTO N° **41**

Immobile compreso nel fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 33 **C.F.** Foglio **61**, p.lla **891** sub. **1**

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° 8

IMMOBILE COMPRESO NEL FABBRICATO P.LLA **891 – LOTTO N° 41**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato consiste in un ***negozio*** compreso in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.447, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati nella zona già indicata come lottizzazione "Villa Teresa", via Antonio Vinciguerra civico n° 33 (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1976 e terminata nel mese di febbraio dell'anno 1978. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati corti orientati a Sud/Est (su via Vinciguerra) e Nord/Ovest (su SS 77) ed è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti che si elevano fuori terra, al di sopra di un comune piano interrato, uno per 4 piani e l'altro per 5 piani oltre, per entrambi, ad un piano sottotetto.

E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato del tipo prefabbricato, 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° **3-4-5-6-7-8** dell'allegata documentazione fotografica*) .

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

- al piano interrato: autorimesse;
- al piano terra: negozio, abitazione;
- ai piani superiori: abitazioni.

1.2.) DESCRIZIONE DEL SINGOLO IMMOBILE – CONFINI – STATO DI POSSESSO

1.2.1) ***Negozio** p.lla **891 sub. 1***

Occupa l'intero piano terra del corpo di fabbrica a cinque elevazioni ed ha accesso autonomo sia dalla corte comune, civico n° 27/B (*vedi foto n° **4-5** dell'allegata documentazione fotografica*) che dal portico comune, civico n° 34 (*vedi foto n° **6** dell'allegata documentazione fotografica*) .

Ha superficie coperta di mq. 98 circa, altezza costante di m. 2,83 e

nell'attualità è adibito ad agenzia automobilistica-autoscuola. Lo spazio interno (*vedi foto n° **9-10-11-12-13-15-16** dell'allegata documentazione fotografica*) è suddiviso in tre ambienti oltre ad un corridoio-disimpegno e wc con antiwc. Tutti sono completamente rifiniti, con materiali tipici dell'epoca di realizzazione del fabbricato, che comprendono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno verniciato, infissi di finestre in legno con vetri semplici, serrandine avvolgibili in plastica, impianti tecnologici(elettrico, idrico, riscaldamento, condizionamento) con tubazioni sottotraccia.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a metano posizionata nel wc (*vedi foto n° **13-14** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Il wc ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori-igenico sanitari in porcellana vetrificata.
L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

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

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 12/04/2023 l'immobile era locato con contratto del 03/01/1994 registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati li 19/01/1994 al n° 70, serie 3. La durata originaria del contratto era stabilita dal 01/01/1994 al 31/12/1999.
Il contratto (*vedi allegato **H***) si è più volte rinnovato tacitamente per uguale lasso di tempo e la nuova scadenza è al 31/12/2023.

QUESITO "**2**"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
-

-

-

ed è distinto al foglio **61** con le p.lla **891 sub. 1**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 84 m^2, Superficie totale 78 m^2, Rendita Euro 1.279,78 (Lire 2.478.000), Via Antonio Vinciguerra, piano T;
Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: il portico e la scala garages.

Precisazioni
Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile pignorato si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/05/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. 176/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovrà essere redatta una nuova. Nello specifico risulta modificata la distribuzione interna mediante realizzazione di nuovi divisori nonchè apertura e chiusura di vani di porta.
L'esatta conformazione dell'immobile è quella riportata e visibile nell'allegato **"A** – elaborato grafico" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 891 era di proprietà da data anteriore all'anno 1976.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale è compreso l'immobile pignorato p.lla 891 sub. 1 è stato costruito da : a partire dall'anno 1976 e reso abitabile con permesso in data 20/02/1978.
- L'immobile pignorato p.lla 891 sub. 1 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. 176/1985).
- A seguito dell'apertura della successione di , deceduto li 24/05/2004, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 06/10/2005 al n° R.G. 15259 e n° R.P. 8982, la quota di proprietà spettante al de cuius, pari ad 1/1, sull'immobile p.lla **891 sub. 1** è stata devoluta a:
  -
  -
  -
- L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 20/03/2013 al n° R.G. 4210 e n° R.P. 2880.
- La denuncia di successione è stata rettificata con nota trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/11/2017 al n° R.G. 13322 e n° R.P. 9940.

QUESITO "**3**"

Non esistono difformità tra l'identificazione del bene 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 del bene in capo ai debitori esecutati è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "**5**"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da n° 1 iscrizione ipotecaria e precisamente:

Iscrizione n° R. P. **945** n° R.G. 4665 del **26/03/2010**, ipoteca volontaria dell'importo di 1.100.000,00, capitale Euro 550.000,00, tasso interesse annuo 3,215%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/03/2010, rep. 42671/18474, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari per 1/3 ciascuno e complessivamente per 1/1 della proprietà*, spettanti a:

-

-

-

H211V;
in qualita' di TERZI DATORI DI IPOTECA sul seguente immobile:
- **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **891 sub. 1**, natura C/1.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:
-

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 08/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di costruzione edilizia del 02/09/1976 per *costruzione del fabbricato di civile abitazione – Palazzina B – nella lottizzazione "Villa Teresa"*;
- Attestazione deposito elaborati opere in c.a. presso l'Ufficio del Genio Civile di Macerata del 22/03/1977, prot. 2805;
- VARIANTE – Concessione n° 102/76 del 08/09/1978, Pratica n° 189, Anno 1978, per *la variazione della destinazione d'uso della PALAZZINA "B" locali al piano interrato e al piano terra per totale di mc. 314,31*;
- VARIANTE – Concessione n° 102/76 del 18/06/1980 per *ampliamento di una finestra e apertura di una porta al piano terra del corpo A dell'edificio B e installazione di una insegna*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario del giorno 03/12/1977 e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 20/02/1978;
- Permesso di abitabilità n° 73 del 20/02/1978;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 276 del 20/04/2004, Riferimento n° 1387 del 1986, Pratica n° 193 B/3 del 04/02/1986 per cambio di destinazione d'uso del piano terra in locali ad uso commerciale dell'immobile posto al piano terra e identificato dalla p.lla **891 sub. 1**. Opera realizzata nell'anno 1976;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 30/03/1977 depositato li 06/04/1977 al n° prot. 3647.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che l'immobile pignorato presenta delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari ad € 2.500,00.

QUESITO "**7**"
Ai debitori esecutati spettano sull'immobile pignorato i diritti *pari alla proprietà*.

QUESITO "**8**"
I diritti spettanti ai debitori esecutati sull'immobile pignorato 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.
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**"

L'immobile pignorato è gravato da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21/06/2021, REP. 1678, TRASCRITTO LI 13/07/2021 al n° **R.P. 8236** e n° **R.G. 10519 a** favore **RIENZA SPV S.R.L.**, sede Roma (RM), c.f. **141086631004**, contro, tra altri beni:

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

  sul seguente immobile:
  - **negozio** ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **891 sub. 1**, natura C/1, consistenza 84 metri quadri, piano T.

QUESITO "**11**"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile 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 l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- al netto delle spese necessarie alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Negozio** Particella **891 sub. 1

Piano terra mq. 98 x € 850,00	€	83.300,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.500,00*
RESTANO	**€**	**80.800,00**

==========

(Euro ottantamilaottocento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato dovrà essere alienato in un unico lotto (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **7***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTO E SUO VALORE

LOTTO N° 41

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **negozio** della superficie di mq. 98 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 33.*

*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, ha accessi autonomi dai civici n° 27/B e 34 ed è nell'attualità locato. Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati. E' distinto al foglio **61** con la p.lla **891 sub. 1**, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 84 m^2, Superficie totale 78 m^2, Rendita Euro 1.279,78 (Lire 2.478.000), Via Antonio Vinciguerra, piano T.*

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

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 41 è di € 80.800,00

QUESITO "**13**"

Si allega l'attestazione di prestazione energetica (*vedi allegato **F***) relativa all'immobile ubicato in Recanati e distinto al **C.F.**, Foglio **61** con la p.lla **891 sub. 1**, trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72425, classe energetica **E.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

Il C.T.U.

(Geom. **Flavio Giorgini**)