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 **15** – LOTTI N° **61-62-63**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, viale Aldo Moro n° 18
C.F. Foglio **61**, p.lle **1935** sub. **26/28/29**

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° 15

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA 1935 – LOTTI N° 61-62-63

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in n° 2 ***autorimesse*** e in un ***istituto di credito*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **1935 sub. 26, 28, 29** e sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.152, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati nella zona già indicata come P.P.3, parte ex lotto n° 18, viale Aldo Moro civico n° 18 (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1995 e terminata nel mese di maggio dell'anno 1997.

Esso è composto da due corpi di diversa ampiezza posti in aderenza.

Uno, quello di dimensioni maggiori, ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Ovest, su v.le Aldo Moro, e Sud/Est, su via Bettini, e si eleva per 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto (*vedi foto n° **3-4-5-6-7-8** dell'allegata documentazione fotografica*) .

E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, coperture a due 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.

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

- al piano interrato: autorimesse;
- al piano terra: istituto di credito, laboratorio, ufficio;
- ai piani superiori: abitazioni di tipo civile.

L'altro corpo comprende una sola unità immobiliare adibita ad autorimessa ed è posto in aderenza al lato Sud/Est, piano seminterrato, del primo (*vedi foto n° **8-9-10** dell'allegata documentazione fotografica*) . Ha una sola parete libera, quella prospettante a Nord/Est dove è posta la porta di accesso. Delle restanti pareti quelle orientate a Sud/Ovest e Sud/Est sono interrate mentre quella Nord/Ovest è posta in aderenza al corpo di fabbrica di più ampie dimensioni. E' realizzato con strutture portanti in muratura di la-

terizi, copertura piana con solaio in latero-cemento e sovrastante manto impermeabilizzante.

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

1.2.1) ***Autorimessa*** *p.lla* ***1935 sub. 26***

E' un unico ambiente (*vedi foto n° **11-12** dell'allegata documentazione fotografica*) della superficie coperta di mq. 31 circa e dell'altezza interna variabile da m. 1,90 a m. 2,10 cui si accede da via Bettini tramite la corte comune p.lla 1935 sub. 1.
E' rifinita con pareti e soffitti intonacati al civile, pavimento in ceramica, infissi di finestra in ferro, infisso di porta a due ante in lamiera di ferro zincata, impianto elettrico con tubazione esterna.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri poiché le pareti contro terra, Sud/Ovest e Sud/Est, sono completamente interessate da infiltrazioni idriche e la parete Nord/Ovest mostra segni di umidità di risalita per capillarità.

Confini

Lato Nord: proprietà [redacted] p.lla 1935 sub. 25;
Lato Est: corte p.lla 1935 sub. 2;
Lato Sud: distacco condominiale;
Lato Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.2) ***Istituto di credito*** *p.lla* ***1935 sub. 28***

Occupa un'ampia porzione del piano terra ed una parte del piano seminterrato.
La porzione al piano terra ha tre pareti libere che prospettano a Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est, superficie coperta di mq. 207 circa ed altezza di m. 3,10.
Lo spazio interno (*vedi foto n° **13-14-15-16-17** dell'allegata documentazione fotografica*) è suddiviso, in parte con pareti attrezzate ed in parte con divisori tradizionali, in modo funzionale per le esigenze dell'attività di istituto bancario che vi veniva svolta fino a qualche anno orsono e comprende salone per il pubblico, uffici, depositi e servizi igienici.
I vari ambienti sono rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti con elementi smontabili, pavimento in granito e ceramica, infissi di porta del tipo laminato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri antisfondamento, impianti tecnologici (elettrico, idrico, condizionamento e riscaldamento, con tubazioni sottotraccia.
I servizi hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati apparecchi igienico-sanitari in porcellana vetrificata.
L'accesso è posto sul lato Nord/Ovest, v.le A. Moro, ed avviene attraverso un lastrico esclusivo di mq. 21.
Sui lati Nord/Est e Sud/Est sono inoltre posti un ulteriore lastrico esclusivo di mq. 12 ed un balcone di mq. 67 circa.
Il piano terra è collegato al piano sottostante tramite una scala a due rampanti che ha struttura in ferro e gradini in granito (*vedi foto n° **18-19** dell'allegata documentazione fotografica*) .
Quest'ultimo ha superficie coperta di mq. 75 circa, altezza di m. 2,50 e comprende, oltre al vano scala, due ulteriori ambienti adibiti a deposito. Uno è privo di aperture esterne mentre l'altro ha accesso dalla corte su via Bettini tramite una ampio apertura dotata di infisso a due ante in metallo verniciato.

Gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, impianto di riscaldamento e condizionamento con fan-coil .
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Confini
Lato Nord: distacco condominiale;
Lato Est: corte p.lla 1935 sub. 2;
Lato Sud: corte p.lla 1935 sub. 2;
Lato Ovest: proprietà p.lle 1935 sub. 16.

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

1.2.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***1935 sub. 29***
Occupa una porzione del piano seminterrato ed ha una parete completamente libera, lato Sud/Est, dove è posto l'accesso, e una parete seminterrata, lato Nord/Est. Le restanti pareti sono buie poiché completamente interrate o poste a ridosso in parte dei locali descritti al punto precedente ed in parte ad immobili di altra proprietà.
Ha superficie coperta di mq. 198 circa, altezza interna variabile da m. 2,32 a m. 2,50, ed è suddivisa in autorimessa, disimpegno e ripostiglio sottoscala (*vedi foto n° **21-22-23-24** dell'allegata documentazione fotografica*) che sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, impianto idrico.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone.

Confini
Lato Nord: distacco condominiale;
Lato Est: distacco condominiale;
Lato Sud: distacco condominiale;
Lato Ovest: proprietà ( ) p.lla 1935 sub. 30.

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

QUESITO "2"
2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
2.1.1) ***Autorimessa*** *p.lla* ***1935 sub. 26***
Risulta descritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
-

ed è distinta al foglio **61** con la p.lla:
- **1935 sub. 26,** Rendita Euro 68,90 (Lire 133.400), Categoria C/6 Classe 8, Consistenza 29 m^2, Superficie totale 29 m^2, Viale Aldo Moro, piano S1.
  B.C.N.C. sono le p.lle:
  - **1935 sub. 1,** corte, vano scala, ascensore, lastricato;
  - **1935 sub. 3,** corsia manovra autorimesse.

2.1.2) ***Istituto di credito e autorimessa*** *p.lle* ***1935 sub. 28-29***
Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
-

-

-

e sono distinte al foglio **61** con le seguenti p.lle:

- **1935 sub. 28**, Rendita Euro 2.386,03, Categoria D/5, Viale Aldo Moro snc, piano T-S1. Pertinenza esclusiva è il lastricato di mq. 41.
- **1935 sub. 29**, Rendita Euro 143,16, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 198 m^2, Superficie totale 198 m^2, Viale Aldo Moro snc, piano S1.
  B.C.N.C. ai sub. 28/29 sono le p.lle:
  - **1935 sub. 1**, corte, vano scala, ascensore, lastricato;
  - **1935 sub. 2**, corte.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Anteriormente al ventennio il lotto di terreno ora identificato dalla p.lla **1935** su cui si eleva il fabbricato in cui sono compresi gli immobili pignorati era parte di un più ampio appezzamento della superficie di mq. 1.192 di proprietà [redacted] nato a Recanati (MC) [redacted] che era identificato al Catasto Terreni del Comune di Recanati al Foglio **61** con le p.lle:

- **995**	superficie	mq.	497
- **1652**	superficie	mq.	2
- **1655**	superficie	mq.	1
- **1730**	superficie	mq.	165
- **1928**	superficie	mq.	109
- **1930**	superficie	mq.	52
- **1932**	superficie	mq.	6
- **1934**	superficie	mq.	360
		mq.	1.192

- Con variazione geometrica del 14/07/1994 in atti dal 21/07/1994 (n°2232.3/1994) le p.lle 995/1652/1655/1730/1928/1930/1932/1934 sono state soppresse ed è stata costituita la p.lla **1935** della superficie di mq. 1.192.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 1935 sub. 26/28/29 è stato costruito da [redacted] a partire dall'anno 1995 ed ultimato nel mese di maggio dell'anno 1997.
- L'immobile pignorato p.lla **1935 sub. 26** è stato censito agli atti del Catasto dei Fabbricati con planimetria del 26/04/1996.
- Gli immobili pignorati p.lle **1935 sub. 28/29** sono stati censiti agli atti del Catasto dei Fabbricati in data 05/05/1997.
- [redacted] ha conferito, tra altri beni, l'immobile identificato dalla p.lla **1935 sub. 26** alla società [redacted] con sede in Recanati (MC), c.f. [redacted] con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 17/04/2004, rep. 28169, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 30/04/2004 al n° R.G. 6840 e n° R.P. 4424.
- L'atto trascritto li 30/04/2004 al n° R.P. 4424 è stato rettificato per esatta indicazione degli immobili con nota trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/07/2004 al n° R.G. 11506 e n° R.P. 7156.

- L'atto trascritto li 30/04/2004 al n° R.P. 4424 è stato ulteriormente rettificato per esatta indicazione degli immobili con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 16/06/2004, rep. 28581, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/07/2004 al n° R.G. 11507 e n° R.P. 7157.
- A seguito dell'apertura della successione di , deceduto li 24/05/2004, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 06/10/2005 al n° R.G. 15259 e n° R.P. 8982, la quota di proprietà spettante al de cuius, pari ad 1/1, sugli immobili p.lle **1935 sub. 28/29** è stata devoluta a:
  -
  -
  -
- L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 20/03/2013 al n° R.G. 4210 e n° R.P. 2880.
- La denuncia di successione è stata rettificata con nota trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/11/2017 al n° R.G. 13322 e n° R.P. 9940.

QUESITO "**3**"

Non esistono difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

QUESITO "**4**"

L'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "**5**"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da n° **2** iscrizione ipotecaria e precisamente:

5.1) Iscrizione n° R. P. **946** n° R.G. 4666 del **26/03/2010**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 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. 42672/18475, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari per 1/3 ciascuno e complessivamente per 1/1 della proprietà*, spettanti a:
  -
  -
  -

  in qualita' di TERZI DATORI DI IPOTECA, tra altri, sui seguenti immobili:

- **istituto di credito** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro n° 18, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **1935 sub. 28**, natura D/5;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro n° 18, distinta al

C.F. al foglio **61** con la p.lla **1935 sub. 29**, natura C/6.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

-

Annotazioni

- R.P. **93** e R.G. 940 del 27/01/2020 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 Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **1935 sub. 26**, natura C/6.

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

QUESITO "6"

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente tramite P.e.c. e protocollata li 19/01/2023 al n° 0002336, il Comune di Recanati ha provveduto ad inviare con *P.e.c. del 23/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 556 del 07/12/1994, Pratica Edilizia n° 930513;
- VARIANTE – Concessione n° 345 del 15/10/1996, Pratica Edilizia n° 960109;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. datato 29/01/1996 trasmesso dal Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata al Comune di Recanati li 05/02/1996, prot. n° 2163;
- Certificato di collaudo dell'autorimessa in muratura (p.lla 1935 sub. 26) che è stato depositato al Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata li 06/12/1996 ed assunto al protocollo n° 13364;
- Domanda per Certificato di abitabilità per l'intero fabbricato p.lla 1935 ad esclusione del piano terra, assunto dal Comune di Recanati li 17/01/1997 al prot. n° 1245;
- VARIANTE – Concessione n° 111 del 07/05/1997, Pratica Edilizia n° 970154;
- Domanda per Certificato di abitabilità e agibilità per le p.lle 1935 sub. 28-29, assunta dal Comune di Recanati li 04/06/1997 al prot. n° 12641.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati distinti con le p.lle **1935 sub. 26** e **1935 sub. 28** presentano delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari:

- ad € 3.000,00, relativamente all'immobile p.lla 1935 sub. 26;
- ad € 2.500,00, relativamente all'immobile p.lla 1935 sub. 28.

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 Ge. Cond. Immobiliare Snc (*vedi allegato* ***G***), per l'intero esercizio dell'anno 2023 importano complessivamente € 1.280,86 così ripartiti:

- **LOTTO n° 61** (p.lla 1935 sub. 26) – debito **€ 449,81;**
- **LOTTI n° 62-63** (p.lle 1935 sub. 28-29) – debito € **831,05.**

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'

  sul seguente immobile:
  - **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **1935 sub. 26**, natura C/6, consistenza 29 metri quadri, piano S1.

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

  sui seguenti immobili:
  - **istituto di credito** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **1935 sub. 28**, natura D/5, piano T-S1;
  - **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **1935 sub. 29**, natura C/6, consistenza 198 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 immo-

bili 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 il ripristino della sistemazione esterna come riportata nei progetti assentiti;
- 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* ***1935 sub. 26***

Piano S1 mq. 31 x € 300,00	€	9.300,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica, ripristino dello stato assentito, variazione catastale	*€*	*- 3.000,00*
RESTANO	**€**	**6.300,00**

(Euro seimilatrecento/00)

Istituto di credito *Particella* ***1935 sub. 28***

Piano terra mq. 207 x € 850,00	€	175.950,00
Lastrici esclusivi mq. 33 x € 280,00	€	9.240,00
Balcone mq. 67 x € 280,00	€	18.760,00
Piano S1 mq. 75 x € 400,00	€	30.000,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.500,00*
RESTANO	**€**	**231.450,00**

(Euro duecentotrentunomilaquattrocentocinquanta/00)

Autorimessa *Particella* ***1935 sub. 29***

Piano S1 mq. 198 x € 390,00 = € 77.220,00		
Che si arrotondano ad	**€**	**77.200,00**

(Euro settantasettemiladuecento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **tre** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **14***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 61

Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di una* ***autorimessa*** *della superficie*

coperta di mq. 31 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Recanati, viale Aldo Moro n° 18.
L'immobile, ***da regolarizzare urbanisticamente, catastalmente e ripristinare 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* ***1935 sub. 26,*** *Rendita Euro 68,90 (Lire 133.400), Categoria C/6 Classe 8, Consistenza 29 m², Superficie totale 29 m², Viale Aldo Moro, piano S1.*
B.C.N.C. *sono le p.lle:*
- 1935 sub. 1, *corte, vano scala, ascensore, lastricato;*
- 1935 sub. 3, *corsia manovra autorimesse.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 61 è di € 6.300,00

LOTTO N° 62
Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di un* ***istituto di credito*** *della superficie coperta complessiva di mq. 282 circa, di cui mq. 207 circa posti al piano terra e mq. 75 circa posti al piano S1 di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Recanati, viale Aldo Moro n° 18.*
Pertinenze dell'immobile sono costituite da due lastrici esclusivi della superficie di mq. 33 circa e da un balcone di mq. 67 circa.
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* ***1935 sub. 28,*** *Rendita Euro 2.386,03, Categoria D/5, Viale Aldo Moro snc, piano T-S1. Pertinenza esclusiva è il lastricato di mq. 41.*
B.C.N.C. *sono le p.lle:*
- 1935 sub. 1, *corte, vano scala, ascensore, lastricato;*
- 1935 sub. 2, *corte.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 62 è di € 231.450,00

LOTTO N° 63
Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di una* ***autorimessa*** *della superficie coperta di mq. 198 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Recanati, viale Aldo Moro n° 18.*
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* ***1935 sub. 29,*** *Rendita Euro 143,16, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 198 m², Superficie totale 198 m², Viale Aldo Moro snc, piano S1.*
B.C.N.C. *sono le p.lle:*
- 1935 sub. 1, *corte, vano scala, ascensore, lastricato;*
- 1935 sub. 2, *corte.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 63 è di € 77.200,00

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 **1935 sub. 28**, trasmesso alla Regione Marche li 20/07/2023, Codice Identificativo: 20230720-043044-82481, classe energetica **G.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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