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 **9** – LOTTI N° **42-43-44**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Martiri di Spagna n° 10 **C.F.** Foglio **61**, p.lle **901** sub. **21/33/41**

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° **9**

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA **901 – LOTTI N° 42-43-44**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in un ***ufficio*** e due ***autorimesse*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **901 sub. 21, 33, 41.**
Detti immobili sono tutti compresi al piano S1 di un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.880, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Martiri di Spagna n° 10, ed è delimitato sul lato Nord/Ovest dal tracciato di via Martiri di Spagna (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .
La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1984 e terminata nel mese di maggio dell'anno 1985. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Ovest (su via Martiri di spagna) e Sud/Est e si eleva per 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un sottotetto.
E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, coperture a falde inclinate con sovrastante manto di laterizi, tamponature perimetrali con muratura a cassa vuota con interposto materiale isolante rifinita esternamente a faccia vista salvo alcune porzioni che sono intonacate e tinteggiate (*vedi foto n° **3-4** dell'allegata documentazione fotografica*) .
I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da un vano scala posto in posizione centrale rispetto alla sagoma dell'edificio.
Comprendono:

- al piano seminterrato: autorimesse, laboratorio artigianale, ufficio;
- al piano terra: uffici, abitazioni;
- ai piani superiori: abitazioni.

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

1.2.1) ***Ufficio** p.lla **901 sub. 21***

Ha accesso autonomo dal lato Nord/Est della corte comune (*vedi foto n° **4-5** dell'allegata documentazione fotografica*) ed occupa una porzione del lato Nord dell'edificio condominiale che è in parte sottostante ad un lastrico esclusivo. Ha una sola parete per la maggior parte libera, quella che pro-

spetta a Nord/Est, una parete quasi completamente interrata, quella che prospetta a Nord/Ovest su via Martiri di Spagna, e due pareti completamente buie che confinano con la corsia delle autorimesse e con immobile di altra proprietà.
La superficie coperta è di mq. 53 circa e l'altezza è pari a m. 2,57 nel wc e m. 2,72 in tutti gli altri ambienti.
Lo spazio interno è stato suddiviso con divisori in modo da creare tre ambienti ed un wc (*vedi foto n° **6-7-8-9-10** dell'allegata documentazione fotografica*).
Le rifiniture comprendono pareti interne in parte intonacate al civile e tinteggiate ed in parte lasciate a muratura di mattoni a faccia vista; soffitti tinteggiati, pavimento in ceramica, infissi di finestre con apertura a vasistas e porta esterna in ferro verniciato con vetri retinati, impianto elettrico con tubazioni esterne, impianto idrico con tubazioni sottotraccia. Non è presente riscaldamento con impianto fisso. Per la produzione dell'acqua calda è utilizzato uno scaldabagno elettrico posizionato all'interno del wc (*vedi foto n° **10** dell'allegata documentazione fotografica*).
Quest'ultimo ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati vaso, bidet e lavabo in porcellana vetrificata completi di rubinetteria in ottone cromato.
L'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione per i numerosi fenomeni di infiltrazioni idriche evidenti in corrispondenza delle pareti contro terra.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: corsia comune autorimesse p.lla 901 sub. 2;
Lato Sud/Ovest: proprietà [redacted] p.lla 901 sub. 22.

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

1.2.2) ***Autorimessa** p.lla **901 sub. 33***
Ha accesso dalla corsia comune delle autorimesse (*vedi foto n° **4-11-12** dell'allegata documentazione fotografica*).
Dall'esame della planimetria catastale si evince che consiste in un unico ambiente della superficie coperta di mq. 20 circa e dell'altezza di m. 2,80. Come riferito dal proprietario [redacted] è rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica, infissi di finestra e porta in ferro verniciato, impianto elettrico.

Confini
Lato Nord/Ovest: corsia comune autorimesse p.lla 901 sub. 2;
Lato Nord/Est: proprietà [redacted] p.lla 901 sub. 34;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 14/02/2023 l'immobile era locato con contratto la cui durata originaria era stabilita dal 06/02/2003 al 05/02/2009.
Il contratto (*vedi allegato **H***) si è più volte rinnovato tacitamente per uguale lasso di tempo e la nuova scadenza è al 05/02/2027.

1.2.3) ***Autorimessa** p.lla **901 sub. 41***
E' un unico ambiente che ha superficie coperta di mq. 151 circa ed altezza di m. 3,00 (*vedi foto n° **4-13-14-15** dell'allegata documentazione fotografica*). Ha accesso

autonomo che si affaccia sulla via pubblica e è rifinita internamente con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di finestra e di porta esterna in ferro verniciato e vetri, impianto elettrico con tubazioni esterne.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone in riferimento alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: corsia comune autorimesse p.lla 901 sub. 2;
Lato Nord/Est: distacco condominiale, proprietà p.lla 901 sub. 42;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale, proprietà p.lla 901 sub. 42;
Lato Sud/Ovest: proprietà p.lla 901 sub. 39.

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

QUESITO "2"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
- , sede Recanati, proprietà per 2/2;

e sono distinti al foglio **61** con le p.lle
- **901 sub. 21**, Rendita Euro 238,86, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 50 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 50 m^2, Via Martiri di Spagna n° 10, piano S1;
- **901 sub. 33**, Rendita Euro 34,09, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Martiri di Spagna n° 10, piano S1;
- **901 sub. 41**, Rendita Euro 235,19, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 138 m^2, Superficie totale 154 m^2, Via Martiri di Spagna n° 10, piano S1.

  B.C.N.C. ai sub. 21/33/41 sono le p.lle:
  - **901 sub. 1**, corte;
  - **901 sub. 2**, corridoio e scala PS1 e portico PT.

Precisazioni
Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili pignorati si è riscontrato che:
- la planimetria catastale della p.lla **901 sub. 21**, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 29/03/1985 in atti dal 17/09/1993 CLASSAMENTO MARZO 88 (n. 90.1/1985), non è classata secondo la destinazione urbanistica assentita, ufficio, ma come abitazione. In aggiunta non sono riportate le partizioni interne esistenti. Dovrà pertanto essere inoltrata all'Agenzia delle Entrate una nuova scheda catastale ma esclusivamente per regolarizzare il classamento. I divisori interni dovranno essere rimossi poiché non sanabili urbanisticamente;
- la planimetria catastale della p.lla **901 sub. 41** così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 17/05/2012, Pratica n° MC0056118 in atti dal 17/05/2012 DIVISIONE (n. 5079.1/2012), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono più esistenti i 3 vani di porta che si affacciavano sulla corsia comune delle autorimesse. Dovrà pertanto essere redatta ed inoltrata all'Agenzia delle Entrate una nuova scheda.

  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 901 era di proprietà dall'anno 1980.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 901 sub. 21/33/41 è stato costruito da a partire dall'anno 1984 e reso abitabile con permesso in data 09/05/1985.
- Gli immobili pignorati p.lle 901 sub. 21/33 sono stati censiti, nella loro attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 29/03/1985 in atti dal 17/09/1993 CLASSAMENTO MARZO 88 (n. 90.1/1985).
- L'immobile pignorato p.lla 901 sub. 41 è stato censito, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 17/05/2012 Pratica n° MC0056118 in atti dal 17/05/2012 DIVISIONE (n. 5079.1/2012). *In precedenza era parte della più ampia p.lla 901 sub. 40*.
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **901** sub. **21/33/40** alla società I con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 17/04/2004, rep. 28169, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 30/04/2004 al n° R.G. 6840 e n° R.P. 4424.
- L'atto trascritto li 30/04/2004 al n° R.P. 4424 è stato rettificato per esatta indicazione degli immobili con nota trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/07/2004 al n° R.G. 11506 e n° R.P. 7156.
- L'atto trascritto li 30/04/2004 al n° R.P. 4424 è stato ulteriormente rettificato per esatta indicazione degli immobili con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 16/06/2004, rep. 28581, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/07/2004 al n° R.G. 11507 e n° R.P. 7157.

QUESITO "**3**"

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

QUESITO "**4**"

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "**5**"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da una iscrizione ipotecaria e precisamente:

Iscrizione n° R. P. **1285** n° R.G. 9982 del **25/07/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 2.300.000,00, capitale Euro 1.150.000,00, tasso interesse annuo 5,817%, durata 19 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/07/2013, rep. 49046/22968, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti all'**IMPRESA**

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Recanati, via Martiri di Spagna, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **901 sub. 21**, natura A/3;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Martiri di Spagna, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **901 sub. 33**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Martiri di Spagna, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **901 sub. 41**, natura C/6.

QUESITO "**6**"

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente tramite P.e.c. e protocollata li 19/01/2023 al n° 0002336, il Comune di Recanati ha provveduto ad inviare con *P.e.c. del 10/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 96 del 22/09/1984, Pratica 82, Anno 1983, per *costruzione di una palazzina civile nel P.P.3 lotto n° 92*;
- VARIANTE – Concessione n° 96/84 del 27/11/1984, Pratica 82, Anno 1983, per *modifica aperture, divisori interni, apertura autorimessa; spostamento scala tra porticato e seminterrato, modifica altezza laboratorio piano seminterrato, variazione destinazione d'uso p.t. da abitazione ad uffici, aumento fabbricato dal filo strada*;
- Verbale di visita dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario del 22/04/1985;
- Permesso di abitabilità n° 22/85 del 09/05/1985;
- Concessione n° 96/84-2 del 22/05/1985 per *costruzione scala di sicurezza dal locale autorimessa all'esterno del fabbricato civile*;
- Relazione opere interne, art. 26, 1986/49, prot. 7156 del 22/05/1986;
- Concessione in sanatoria n° 84 del 16/12/1996, Pratica di condono n° 193, per ***variazione destinazione d'uso di locali al piano primo sottostrada da cantina/ripostiglio a laboratorio artigianale***, immobile distinto al Catasto al foglio 61 particella 901/40;
- Certificato di collaudo delle opere in c.a. del 13/03/1985, depositato alla regione Marche, Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata li 18/03/1985, prot. 3364;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 928 del 13/12/2009, Riferimento n° 2661 del 1995, Pratica n° 192 del 28/02/1995 per ***cambio di destinazione d'uso da sala condominiale ad ufficio*** dell'immobile identificato dalla p.lla **901 sub. 21** – lavori eseguiti nell'anno 1985;
- Permesso di Costruire n° 2012/54 del 04/05/2012, Rif. Prot. 12480/2012, Pratica Edilizia n° 2012/159, per frazionamento e cambio d'uso da laboratorio ad autorimesse dell'immobile p.lla 901 sub. 40.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati p.lle 901 sub. 21/41 presentano delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari ad € 3.210,00.

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 sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore SERO SRL (*vedi allegato* ***G***), al giorno 07/03/2023 importano complessivamente Euro **1.347,55** così ripartite:

- **LOTTO n° 42** – ufficio p.lla 901 sub. 21, debito € 1.020,68;
- **LOTTO n° 44** – autorimessa p.lla 901 sub. 44, debito € 326,87.

QUESITO "10"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21/06/2021, REP. 1678, TRASCRITTO LI 13/07/2021 al n° **R.P. 8236** e n° **R.G. 10519 a** favore **RIENZA SPV S.R.L.**, sede Roma (RM), c.f. **141086631004**, contro, tra altri beni, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti all'

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Recanati, via Martiri di Spagna, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **901 sub. 21**, natura A/3, consistenza 2,5 vani, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Martiri di Spagna, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **901 sub. 33**, natura C/6, consistenza 20 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Martiri di Spagna, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **901 sub. 41**, natura C/6, consistenza 138 metri quadri, piano S1.

QUESITO "11"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare procedo alla determinazione del valore.
Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.
Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.
Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

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

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Ufficio** Particella **901 sub. 21

Piano S1 mq. 53 x € 600,00	€	31.800,00
Detrazione costi presunti per variazione catastale e rimozione opere non sanabili	*€*	*- 1.300,00*
RESTANO	**€**	**30.500,00**

(Euro trentamilacinquecento/00)

Autorimessa** Particella **901 sub. 33

Piano S1 mq. 20 x € 410,00	**€**	**8.200,00**

(Euro ottomiladuecento/00)

Autorimessa** Particella **901 sub. 41

Piano S1 mq. 151 x € 410,00	€	61.910,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 1.910,00*
RESTANO	**€**	**60.000,00**

(Euro sessantamila/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° **8***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 42

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie coperta di mq. 53 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Martiri di Spagna n° 10.*
*L'immobile, **da regolarizzare catastalmente e ripristinare nello stato assentito,** 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 **901 sub. 21**, Rendita Euro 238,86, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Superficie totale 50 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 50 m^2, Via Martiri di Spagna n° 10, piano S1.*
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:
- 901 sub. 1, corte;
- 901 sub. 2, corridoio e scala PS1 e portico PT.
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 42 è di € 30.500,00

LOTTO N° 43

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 20 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Martiri di Spagna n° 10.*
*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 **901 sub. 33**, Rendita Euro 34,09, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Martiri di Spagna n° 10, piano S1.*
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:

– 901 sub. 1, corte;
– 901 sub. 2, corridoio e scala PS1 e portico PT.
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 43 è di € 8.200,00

LOTTO N° 44
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 151 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Martiri di Spagna n° 10.*
*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 **901 sub. 41,** Rendita Euro 235,19, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 138 m^2, Superficie totale 154 m^2, Via Martiri di Spagna n° 10, piano S1.*
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:
– 901 sub. 1, corte;
– 901 sub. 2, corridoio e scala PS1 e portico PT.
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 44 è di € 60.000,00

QUESITO "**13**"
Si allega l'attestazione di prestazione energetica (*vedi allegato **H***) relativa all'immobile ubicato in Recanati e distinto al **C.F.**, Foglio **61** con la p.lla **901 sub. 21,** trasmesso alla Regione Marche li 14/06/2023, Codice Identificativo: 20230614-043044-78314, classe energetica G.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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