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 **10** – LOTTI N° **45-46-47-48-49-50**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A

C.F. Foglio **61**, p.lle **966** sub. **2/4/5/20/52/64**

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° 10

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA 966 – LOTTI N° 45-46-47-48-49-50

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in due ***negozi***, un ***ufficio***, un'***abitazione*** e due ***magazzini*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **966 sub. 2, 4, 5, 20, 52, 64** e sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 2.280, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, viale Aldo Moro civico n° 9/A, zona già indicata come P.P.3, lotto n° 22 (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*).

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1981 e terminata nel mese di maggio dell'anno 1983. Esso ha in pianta forma ad L e si eleva per 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto (*vedi foto n° **3-4-5-6-7-8-9-10** dell'allegata documentazione fotografica*).

E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento in parte del tipo a lastre, 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.

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da due distinti vani scala ed impianti di ascensore. Comprendono:

- al piano interrato: autorimesse e magazzini;
- al piano terra: attività commerciali e studi;
- ai piani superiori: studi privati ed abitazioni.

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

1.2.1) ***Negozio** p.lla **966 sub. 2***

E' posto al piano terra e costituisce parte di un più ampio negozio che è stato adibito fino ad alcuni anni orsono a supermercato di generi alimentari. Ha due pareti esterne libere che prospettano a Sud/Est (su viale A. Moro) e Nord/Ovest (*vedi foto n° **4-9** dell'allegata documentazione fotografica*), superficie coperta di mq. 166 circa ed altezza di m. 3,00.

L'interno (*vedi gli allegati: elaborato grafico e foto n° **11-12-13-14-15-16-17-18-19** della documentazione fotografica*) è suddiviso in alcuni ambienti che erano funzionali

all'attività commerciale esercitata che sono rifiniti con pavimenti in ceramica; pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rifinite con mattoni a faccia vista; soffitti tinteggiati; infissi di finestre in legno; infissi di porte interne in parte in pvc ed in parte del tipo tagliafuoco; infissi esterni in alluminio con vetri semplici e serrande avvolgibili in ferro zincato; impianto elettrico con tubazioni esterne; impianto idrico.
All'interno dell'immobile è inoltre presente un bagno per disabili.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali in relazione alla vetustà ed all'uso cui era destinato.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà p.lla 966 sub. 5.

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

1.2.2) ***Negozio** p.lla **966 sub. 4***
E' posto anch'esso al piano terra e costituisce ulteriore parte del più ampio negozio già adibito a supermercato. E' posizionato in aderenza al lato Nord/Est dell'immobile descritto al punto precedente ed ha due pareti esterne libere che prospettano a Nord/Est e Nord/Ovest (*vedi foto n° **7-8-9** dell'allegata documentazione fotografica*) ed il lato Sud/Est adiacente ad un immobile di altra proprietà (*vedi elaborato grafico Allegato **A***). La superficie coperta è di mq. 255 circa e l'altezza di m. 3,00.
Le rifiniture interne (*vedi foto n° **13-19-20-21-22-23-24-25-26** dell'allegata documentazione fotografica*) sono del tutto identiche all'adiacente immobile p.lla 966 sub. 2.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali in relazione alla vetustà ed all'uso cui era destinato.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 966 sub. 3;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà p.lla 966 sub. 2.

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

1.2.3) ***Ufficio** p.lla **966 sub. 5***
Posizionato al piano terra in aderenza al lato Sud/Ovest dell'immobile p.lla 966 sub. 2 è anch'esso parte del più ampio negozio già adibito a supermercato ed il suo interno erano sono stati ricavati servizi igienici ed ambienti a servizio dell'attività. Ha due pareti esterne libere che prospettano a Nord/Ovest e Sud/Ovest (*vedi foto n° **9-10** dell'allegata documentazione fotografica*), superficie coperta di mq. 42 circa ed altezza di m. 3,00.
Le rifiniture interne (*vedi foto n° **27-28-29-30** dell'allegata documentazione fotografica*) sono del identiche a quelle degli immobili descritti in precedenza.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali in relazione alla vetustà ed all'uso cui era destinato.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;

Lato Nord/Est: residua proprietà p.lla 966 sub. 2;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 966 sub. 7;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

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

1.2.4) ***Abitazione*** *p.lla* ***966 sub. 20***
E' posta al piano quarto, sottotetto, della scala B, civico n° 9/A (*vedi foto n° **31-32** dell'allegata documentazione fotografica*), ed occupa locali che in origine erano destinati a soffitta. Ha una sola parete completamente libera che prospetta a Sud/Est, superficie coperta di mq. 70 circa ed altezza interna variabile da m. 2,90 a m. 0,90. Lo spazio interno è suddiviso in ingresso-cucina-soggiorno, corridoio-disimpegno, bagno, camera singola, camera matrimoniale. Lungo tutto la parete Nord/Est è inoltre posto un ripostiglio della superficie di mq. 30 circa e dell'altezza media di m. 0,65.
La camera doppia è provvista di due vani di finestra normali mentre gli altri ambienti recano installate finestre a tetto.
Tutti i vari ambienti (*vedi foto n° **33-34-35-36-37-38-39-40** dell'allegata documentazione fotografica*) sono completamente rifiniti con materiali oramai obsoleti e tipi degli anni 70/80 che comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto del bagno intonacato al civile e tinteggiato, soffitti dei restanti vani rivestiti con perlinato ligneo, pavimenti in ceramica, infissi di porta in legno del tipo tamburate e verniciate, infissi di finestre in legno, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a metano posizionata nell'ingresso-cucina-soggiorno (*vedi foto n° **35** dell'allegata documentazione fotografica*) e radiatori in alluminio.
Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone in relazione alla vetustà.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: vano scala A – sala macchine ascensore;
Lato Sud/Est: sala macchine ascensore;
Lato Sud/Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 17/04/2023 l'immobile era locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Recanati nell'anno 2006 serie 3T, n° 346.
Il contratto è stato prorogato fino alla data del 31/07/2027 con comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Macerata del 13/02/2023, protocollo 230213353225670 29-000001 (*vedi allegato **H***).

1.2.5) ***Magazzino*** *p.lla* ***966 sub. 52***
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 20 circa e dell'altezza di m. 2,98 che è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia di disimpegno delle autorimesse (*vedi foto n° **6-41-42-43** dell'allegata documentazione fotografica*). E' rifinito con pareti intonacate, pavimento in ceramica, infisso di finestra, infisso di serranda basculante in lamiera zincata, impianto elettrico ed impianto idrico. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali, in riferimento alla sua vetustà, ad

eccezione dei fenomeni di umidità risalente per capillarità e delle infiltrazioni idriche dalla parete contro terra.

Confini
Lato Nord/Ovest: corridoio comune autorimesse;
Lato Nord/Est: proprietà p.lla 966 sub. 51;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: residua proprietà - p.lla 966 sub. 53.

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

1.2.6) ***Magazzino*** *p.lla* ***966 sub. 64***
E' posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia comune anche alle autorimesse (*vedi foto n° **6-41-42-44** dell'allegata documentazione fotografica*).
Si precisa che non si è riusciti ad accedere all'interno dell'immobile a causa del blocco della serratura dell'infisso di porta in ferro.
Dall'esame della planimetria catastale si evince che trattasi di un unico ambiente della superficie coperta di mq. 22 circa e dell'altezza di m. 2,50.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: proprietà p.lla 966 sub. 65;
Lato Sud/Est: corridoio comune autorimesse;
Lato Sud/Ovest: proprietà p.lla 966 sub. 63.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile, *come riferito dal proprietario* , era libero ed inutilizzato.

QUESITO "**2**"
2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
2.1.1) ***Negozi e ufficio*** *p.lle* ***966 sub. 2-4-5***
Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
-
-
-

e sono distinti al foglio **61** con le p.lle:
- **966 sub. 2**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 155 m^2, Superficie totale 164 m^2, Rendita Euro 2.025,29 (Lire 3.921.500), Viale Aldo Moro, piano T.
- **966 sub. 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 191 m^2, Superficie totale 198 m^2, Rendita Euro 2.495,67, Viale Aldo Moro, piano T.
  Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.044.
- **966 sub. 5**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 40 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 40 m^2, Rendita Euro 526,79 (Lire 1.020.000), Viale Aldo Moro, piano T, piano T.

Precisazioni
Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili pignorati

si è riscontrato che:
- la planimetria catastale della p.lla **966 sub. 2,** così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 18/09/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n. B13/1985) non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono riportati i nuovi divisori realizzati al suo interno che ne hanno modificato la distribuzione. Dovrà pertanto essere redatta ed inoltrata all'Agenzia delle Entrate una nuova scheda catastale;
- la planimetria catastale della p.lla **966 sub. 4** così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 15/06/1983, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono riportati i nuovi divisori realizzati al suo interno che ne hanno modificato la distribuzione. Dovrà pertanto essere redatta ed inoltrata all'Agenzia delle Entrate una nuova scheda catastale;
- la planimetria catastale della p.lla **966 sub. 5** così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 18/09/1985, in atti dal 20/01/1990, VCO (n. B12/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono riportate le nuove partizioni interne che ne hanno modificato la distribuzione. Dovrà pertanto essere redatta ed inoltrata all'Agenzia delle Entrate una nuova scheda catastale.
  L'esatta conformazione degli immobili è quella riportata e visibile nell'allegato **"A** – elaborato grafico" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

2.1.2) ***Abitazione** e **magazzini** p.lle **966 sub. 20-52-64***
Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
-

e sono distinti al foglio **61** con le p.lle:
- **966 sub. 20,** Rendita Euro 198,84 (Lire 385.000), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 79 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 79 m^2, Viale Aldo Moro, piano 4.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** al piano T le scale esterne, il disimpegno, il vano scala A e l'impianto d'ascensore; al piano 4 il vano scala e la sala macchine ascensore.

- **966 sub. 52,** Rendita Euro 13,63 (Lire 26.400), Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 11 m^2, Superficie totale 20 m^2, Viale Aldo Moro, piano S1;
- **966 sub. 64,** Rendita Euro 27,27 (Lire 52.800), Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 22 m^2, Superficie totale 28 m^2, Viale Aldo Moro, piano S1;

Nelle planimetrie dei sub. 52/64 sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.044, il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1 e il vano scala.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO
- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 966 era di proprietà dal 31/07/1981.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 966 sub. 2/4/5/20/52/64 è stato costruito da a partire dall'anno 1981 e reso abitabile con permesso in data 02/06/1983.
- L'immobile pignorato p.lla **966 sub. 2** è stato censito agli atti del Catasto dei Fabbricati in data 18/09/1985.
- L'immobile pignorato p.lla **966 sub. 4** è stato censito agli atti del

Catasto dei Fabbricati in data 15/06/1983.

- L'immobile pignorato p.lla **966 sub. 5** è stato censito, nella sua attuale destinazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 18/09/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n.B12/1985).
- L'immobile pignorato p.lla **966 sub. 20** è stato censito, nella sua attuale conformazione e destinazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 18/09/1985 in atti dal 20/01/1990 VCO (n.B19/1985).
- Gli immobili pignorati p.lle **966 sub. 52/64** sono stati censiti agli atti del Catasto dei Fabbricati in data 29/07/1983.
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **966 sub. 20/52/64** 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.
- 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 **966 sub. 2/4/5** 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 al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "**5**"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da n° 2 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

5.1) **Iscrizione** n° R. P. **944** n° R.G. 4664 del **26/03/2010**, ipoteca volontaria dell'importo di 800.000,00, capitale Euro 400.000,00, tasso interesse annuo 3,215%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/03/2010, rep. 42670/18473, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro i diritti *pari per 1/3 ciascuno e complessivamente per 1/1 della proprietà*, spettanti a:

-

-

-

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

- **negozio** ubicato in Recanati, via Aldo Moro snc, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 2**, natura C/1;
- **negozio** ubicato in Recanati, via Aldo Moro snc, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 4**, natura C/1;
- **ufficio** ubicato in Recanati, via Aldo Moro snc, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 5**, natura A/10.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

-

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:

- **abitazione** ubicata in , distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 20**, natura A/3;
- **magazzino** ubicato in Recanati, via Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 52**, natura C/2;
- **magazzino** ubicato in Recanati, via Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 64**, natura C/2.

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 22/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 65 del 01/08/1981, Pratica n° 168, Anno 1980, per *la costruzione di un fabbricato civile nel P.P.3, LOTTO N° 22*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 del 26/05/1983, Pratica n° 168, Anno

1980 per *la variante al fabbricato civile lotto n. 22 del P.P.3*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 – 2 del 16/07/1983 per *nuovi divisori al piano seminterrato, due nuove aperture, allargamento di una finestra*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 – 3 del 16/07/1983 per *variazione destinazione d'uso da abitazione a laboratorio d'estetista*;
- VARIANTE – Concessione n° 65/81 – 4 del 26/09/1983 per *variazione destinazione d'uso dell'appartamento al 1° piano da abitazione a laboratorio di ottica*;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del giorno 26/05/1983;
- Permesso di abitabilità n° 43/83 del 02/06/1983, Pratica Edilizia n° 168 anno 1980, Concessione n° 65 del 1.8.81;
- Concessione in sanatoria n° 133A del 19/02/1992, per ***mutamento di destinazione d'uso da sala condominiale ad ufficio*** di un locale al piano terra identificato dalla p.lla **966 sub. 5.** Lavori realizzati nell'anno 1985. Alla concessione è allegato il collaudo statico delle opere in c.a. redatto in data 20/04/1983 e depositato alla Regione Marche, Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Macerata li 21/04/1983 al n° prot. 8837;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 242 del 04/11/2003, Riferimento n° 14427 del 1985, Pratica n° 133 A del 04/12/1985 per ***cambio di destinazione d'uso da locali destinati ad uffici a negozio*** dell'immobile posto al piano terra e identificato dalla p.lla **966 sub. 2.** Lavori realizzati nell'anno 1983;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 244 del 04/11/2003, Riferimento n° 14427 del 1985, Pratica n° 133 C del 04/12/1985 per ***cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione*** dell'immobile posto al piano quarto e identificato dalla p.lla **966 sub. 20.** Lavori realizzati nell'anno 1982.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati distinti con le p.lle **966 sub. 2, 966 sub. 4, 966 sub. 5** e **966 sub. 20** 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 € 14.500,00 così suddivisi:
- ad € 4.500,00, relativamente all'immobile p.lla 966 sub. 2;
- ad € 6.000,00, relativamente all'immobile p.lla 966 sub. 4;
- ad € 2.500,00, relativamente all'immobile p.lla 966 sub. 5;
- ad € 1.500,00, relativamente all'immobile p.lla 966 sub. 20.

QUESITO "7"

Ai debitori esecutati 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 geom. Francesco Salton (*vedi allegato* ***G***), al primo quadrimestre dell'anno 2023 importano:

- **LOTTI n° 45/46/47** (p.lle 966 sub. 2-4-5) – debito € 290,17;
- **LOTTI n° 48/49/50** (p.lle 966 sub. 20-52-64) – debito € 96,87.

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'**I**

sui seguenti immobili

- **abitazione** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 20**, natura A/3, consistenza 3,5 vani, piano 4;
- **magazzino** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 52**, natura C/2, consistenza 11 metri quadri, piano S1;
- **magazzino** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 64**, natura C/2, consistenza 22 metri quadri, piano S1.

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

sui seguenti immobili:

- **negozio** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 2**, natura C/1, consistenza 155 metri quadri, piano T;
- **negozio** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 4**, natura C/1, consistenza 191 metri quadri, piano T;
- **ufficio** ubicato in Recanati, viale Aldo Moro, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 5**, natura A/10, consistenza 1,5 vani, piano T.

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;
- 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 **966 sub. 2

Piano terra mq. 166 x € 650,00	€	107.900,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica, variazione catastale e costruzione divisorio	*€*	*- 4.500,00*
RESTANO	**€**	**103.400,00**

(Euro centotremilaquattrocento/00)

Negozio** Particella **966 sub. 4

Piano terra mq. 255 x € 600,00	€	153.000,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica, variazione catastale e costruzione divisori	*€*	*- 6.000,00*
RESTANO	**€**	**147.000,00**

(Euro centoquarantasettemila/00)

Ufficio** Particella **966 sub. 5

Piano terra mq. 42 x € 650,00	€	27.300,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.500,00*
RESTANO	**€**	**24.800,00**

(Euro ventiquattromilaottocento/00)

Abitazione** Particella **966 sub. 20

Piano quarto mq. 70 x € 700,00	€	49.000,00
Ripostiglio mq. 30 x € 150,00	€	4.500,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica	*€*	*- 1.500,00*
RESTANO	**€**	**52.000,00**

(Euro cinquantaduemila/00)

Magazzino** Particella **966 sub. 52
Piano terra mq. 20 x € 410,00 **€ 8.200,00**
==========

(Euro ottomiladuecento/00)

Magazzino** Particella **966 sub. 64
Piano terra mq. 22 x € 300,00 **€ 6.600,00**
==========

(Euro seimilaseicento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in sei lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **9***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 45

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **negozio** della superficie coperta di mq. 166 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente, catastalmente e ripristinare pareti divisorie con unità immobiliari confinanti**, 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 **966 sub. 2**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 155 m^2, Superficie totale 164 m^2, Rendita Euro 2.025,29 (Lire 3.921.500), Viale Aldo Moro, piano T.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 45 è di € 103.400,00

LOTTO N° 46

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **negozio** della superficie coperta di mq. 255 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente, catastalmente e ripristinare pareti divisorie con unità immobiliari confinanti**, 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 **966 sub. 4**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 191 m^2, Superficie totale 198 m^2, Rendita Euro 2.495,67, Viale Aldo Moro, piano T.*
*Nella planimetria è indicata come **B.C.N.C.** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.044.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 46 è di € 147.000,00

LOTTO N° 47

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie coperta di mq. 42 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A.*
*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 **966 sub. 5**, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie totale 40 m^2, Rendita Euro 526,79 (Lire 1.020.000), Viale Aldo Moro, piano T, piano T.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 47 è di € 24.800,00

LOTTO N° 48
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **abitazione** della superficie coperta di mq. 70 circa, oltre ad un ripostiglio di mq. 30 circa, posta al piano 4 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente**, è nell'attualità locato e risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, ed è distinto al foglio **61** con la p.lla **966 sub. 20**, Rendita Euro 198,84 (Lire 385.000), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale 79 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 79 m^2, Viale Aldo Moro, piano 4.*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** al piano T le scale esterne, il disimpegno, il vano scala A e l'impianto d'ascensore; al piano 4 il vano scala e la sala macchine ascensore.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 48 è di € 52.000,00

LOTTO N° 49
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **magazzino** della superficie coperta di mq. 20 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A.*
*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 **966 sub. 52**, Rendita Euro 13,63 (Lire 26.400), Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 11 m^2, Superficie totale 20 m^2, Viale Aldo Moro, piano S1;*
*Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.044, 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° 49 è di € 8.200,00

LOTTO N° 50
*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **magazzino** della superficie coperta di mq. 22 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 9/A.*
*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 **966 sub. 64**, Rendita Euro 27,27 (Lire 52.800), Categoria C/2 Classe 3, Consistenza 22 m^2, Superficie totale 28 m^2, Viale Aldo Moro, piano S1;*
*Nella planimetrie sono indicati come **B.C.N.C.:** la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.044, 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° 50 è di € 6.600,00

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:

- **966 sub. 2**, trasmesso alla Regione Marche li 14/06/2023, Codice Identificativo: 20230614-043044-78315, classe energetica D;
- **966 sub. 4**, trasmesso alla Regione Marche li 14/06/2023, Codice Identificativo: 20230614-043044-78316, classe energetica D;
- **966 sub. 5**, trasmesso alla Regione Marche li 14/06/2023, Codice Identificativo: 20230614-043044-78318, classe energetica E;
- **966 sub. 20**, trasmesso alla Regione Marche li 14/06/2023, Codice Identificativo: 20230614-043044-78319, classe energetica E.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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