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 **11** – LOTTI N° **51-52-53-54**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 13

C.F. Foglio **61**, p.lla **973** sub. **14/29/32/33**

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° 11

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA 973 – LOTTI N° 51-52-53-54

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in n° 4 ***autorimesse*** che risultano distinte al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **973 sub. 14, 29, 32, 33** e sono tutte comprese in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.162, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, viale Aldo Moro, civico n° 13, zona già indicata come P.P.3, lotto n° 75 (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

L'edificio si compone di due corpi di fabbrica di diverse dimensioni posti tra loro in aderenza sul lato Nord/Est e realizzati in epoche successive.

Dapprima, a partire dall'anno 1988, è stata costruita la porzione più ampia che si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, comprende abitazioni e la quasi totalità delle autorimesse ed è realizzata con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, copertura 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*). Detti lavori sono terminati nel mese di novembre dell'anno 1990.

Successivamente, nell'anno 1992, è stato edificato il corpo di dimensioni più contenute che si eleva per un solo piano, comprende due autorimesse (le p.lle 973 sub. 32/33) ed è realizzato con strutture portanti costituiti da setti in cemento armato e solaio di copertura piano (*vedi foto n° **3-4** dell'allegata documentazione fotografica*) .

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

1.2.1) ***Autorimessa** p.lla **973 sub. 14*** (*vedi foto n° **4-6-7** dell'allegata documentazione fotografica*)

E' un unico ambiente della superficie catastale di mq. 30 circa e dell'altezza di m. 2,50 posto al piano S1 cui si accede dalla corsia comune delle autorimesse. L'esecutato ha riferito che le rifiniture interne comprendono pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne. In corri-

spondenza dei vani d'accesso, carrabile e pedonale, sono installati una porta ed una serranda basculante entrambi in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord: distacco condominiale;
Lato Est: corsia disimpegno comune p.lla 973 sub. 2;
Lato Sud: proprietà p.lla 973 sub. 15;
Lato Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era occupato senza titolo.

1.2.2) ***Autorimessa*** *p.lla* ***973 sub. 29*** (*vedi foto n° **4-6-8** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie catastale di mq. 22 e dell'altezza di m. 2,50 posto al piano S1 cui si accede dalla corsia comune delle autorimesse. Le rifiniture di cui è dotato sono del tutto simili a quelle descritte al punto precedente.

Confini
Lato Nord: proprietà p.lla 973 sub. 21;
Lato Est: corsia disimpegno comune p.lla 973 sub. 2;
Lato Sud: proprietà p.lla 973 sub. 30;
Lato Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era locato con contratto stipilato li 01/11/2002 registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 19/12/2006 n° 336, serie 3T (*vedi allegato **G.1***).
La durata originaria del contratto era stabilita dal 01/11/2002 al 31/10/2008.
Il contratto si è prorogato automaticamente negli anni e la nuova scadenza è al 31/10/2026.

1.2.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***973 sub. 32*** (*vedi foto n° **4-5-9-10** dell'allegata documentazione fotografica*)
Costituisce parte del corpo di fabbrica realizzato nell'anno 1992 ed è un unico ambiente della superficie coperta di mq. 79 circa e dell'altezza di m. 2,43 posto al piano S1 cui si accede direttamente dalla strada di lottizzazione. E' dotata di pavimento con mattonelle in ceramica, pareti tinteggiate, impianto elettrico con tubazioni esterne, infisso di porta scorrevole in lamiera zincata.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone ad eccezione dei fenomeni di umidità risalente per capillarità evidenti sulla parete esterna lato Nord/Est.

Confini
Lato Nord: distacco condominiale;
Lato Est: distacco condominiale;
Lato Sud: residua proprietà ditta esecutata p.lla 973 sub. 33;
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.

1.2.4) ***Autorimessa*** *p.lla* ***973 sub. 33*** (*vedi foto n° **4-5-11-12-13** dell'allegata documentazione fotografica*)
Costituisce l'ulteriore parte del corpo di fabbrica realizzato nell'anno 1992 ed è un unico ambiente della superficie coperta di mq. 58 circa e dell'altezza di m. 2,43 posto al piano S1 cui si accede direttamente dalla strada di lottizzazione. E' dotata di pavimento con mattonelle in ce-

ramica, pareti tinteggiate, impianto elettrico con tubazioni esterne, infisso di porta scorrevole in lamiera zincata.
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone ad eccezione dei fenomeni di umidità risalente per capillarità evidenti sulla parete esterna lato Nord/Est e dalle infiltrazioni idriche in corrispondenza della parete contro terra lato Sud/Ovest.

Confini
Lato Nord: residua proprietà ditta esecutata p.lla 973 sub. 32;
Lato Est: distacco condominiale;
Lato Sud: distacco condominiale;
Lato Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 06/07/2023 l'immobile era locato con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 07/10/2014 n° 4753, serie 3T (*vedi allegato* ***G2***).
La durata originaria del contratto stipulato li 06/10/2014 era stabilita dal 01/10/2014 al 30/09/2020.
Il contratto si è prorogato automaticamente e la nuova scadenza è al 30/09/2026.

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:
-

e sono distinti al foglio **61** con le p.lle
- **973 sub. 14**, Rendita Euro 30,99, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 m^2, Superficie totale 30 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1;
- **973 sub. 29**, Rendita Euro 37,49, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 22 m^2, Superficie totale 22 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1;
- **973 sub. 32**, Rendita Euro 64,97, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 74 m^2, Superficie totale 74 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1;
- **973 sub. 33**, Rendita Euro 61,98, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 50 m^2, Superficie totale 60 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1.

B.C.N.C. sono le p.lle:
– 973 sub. 1, corte;
– 973 sub. 2, ingresso atrio e corridoio di passaggio al PS1.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 973 era di proprietà dal 30/12/1987.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 973 sub. 14/29 è stato costruito da a partire dall'anno 1988 e reso abitabile con permesso in data 16/11/1990.
- L'immobile pignorato p.lla 973 sub. 14 è stato censito agli atti del Catasto dei Fabbricati in data 15/05/1990, COSTITUZIONE in atti dal 10/01/1992 (n. D264.1/1990).
- Gli immobili pignorati p.lle 973 sub. 29/32/33 sono stati censiti, nella loro attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 19/07/1994 in atti dal 26/10/1994 DIVISIONE, AMPLIAMENTO E COLL. UNITA' AFFERENTI (n. B1747.1/1994).

- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle 973 sub. **14/29/32/33** alla società IMPRESA EDILE

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 n° 1 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**

- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 14**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 29**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 32**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 33**, natura C/6.

Annotazioni

- R.P. **594** e R.G. 5024 del 09/05/2018 per **restrizione dei beni.**
- R.P. **1100** e R.G. 8954 del 10/07/2019 per **restrizione dei beni.**
- R.P. **1101** e R.G. 8955 del 10/07/2019 per **restrizione dei beni.**
- R.P. **1499** e R.G. 12085 del 23/09/2019 per **restrizione dei beni.**
- R.P. **1885** e R.G. 14890 del 18/11/2019 per **restrizione dei beni.**

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 (*vedi allegato* ***E***):

- Concessione n° 50 del 04/08/1988, Pratica 60, Anno 1988, per *costruzione di un fabbricato di civile abitazione nel P.P.3 lotto n° 75*;
- VARIANTE – Concessione n° 50/88 del 07/12/1988, Pratica 60, Anno 1988, per *le quote e gli allineamenti relativi alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione nel PP3 lotto n° 75*;
- VARIANTE – Concessione n° 50/88-2 del 15/05/1989, Pratica 60, Anno 1988, per *lavori di variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione nel PP3 lotto n° 75*;
- VARIANTE – Concessione n° 50/88-3 del 03/05/1990, Pratica 60, Anno 1988, per *lavori di costruzione di un garage sito nel lotto n° 75 del PP3 e variante fabbricato*;
- Verbale di visita dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario del 08/06/1990;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario del 13/11/1990;
- Permesso di abitabilità n° 40/90 del 16/11/1990;
- Autorizzazione edilizia n° 38/B del 30/09/1992 per lavori di costruzione di un garage interrato ai sensi della Legge n° 122 del 24/03/1989 sito in V.le A. Moro n° 13, foglio 61, part. 973 (lotto n° 75 del P.P.3). Nel paragrafo PRESCRIZIONI è riportato quanto segue:
  Il richiedente si impegna, ritirando la presente autorizzazione a realizzare un pedonale al di fuori della strada di accesso al garage, a proprie spese ed a perfetta regola d'arte. ***Si impegna inoltre a presentare, prima del rilascio della agibilità, il vincolo pertinenziale così come stabilito dalla Legge n. 122/89 vincolando il garage od il posto macchina ad una singola specifica unità immobiliare***.
  Allegato alla autorizzazione vi è l'atto stipulato dal notaio Mario Fanti di Porto Recanati li 15/07/1992, rep. 57429/16849, con cui veniva costituito il VINCOLO PERTINENZIALE AI SENSI DELLA L. N. 122 DEL 24.3.1989, ART. 9, COMMA 5 E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO con il quale si impegna a destinare detti costruendi locali garages a pertinenza esclusiva del fabbricato condominiale distinto al foglio 61 con la part. 973 del Comune di Recanati.

Precisazioni

a) Nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati i tecnici addetti non hanno rintracciato, per gli immobili realizzati sulla scorta dell'Autorizzazione edilizia n° 38/B del 30/09/1992 di cui sopra, **né l'agibilità né il vincolo pertinenziale delle autorimesse realizzate ad una singola specifica unità immobiliare**.
   Poiché trattasi di autorimesse realizzate sulla scorta della legge cosiddetta "Tognoli" sono state chieste, ai fini della vendita, delucidazioni ai tecnici comunali i quali non sono stati in grado di fornire spiegazioni.
   Il sottoscritto ha pertanto successivamente contattato sull'argomento il notaio Gabriele Carinelli di Macerata il quale ha fornito l'allegato Studio n° 28/2018/E del Consiglio Nazionale del Notariato relativo all'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.
   Alla pag. 26, punto 5.8, di tale elaborato viene trattato il caso dei parcheggi "Tognoli".
   Le modalità di vendita di tali immobili dovranno pertanto essere stabilite dal G.E. esulando tali conoscenze giuridiche dalle competenze del CTU.

b) Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati p.lle **973 sub. 32/33** presentano delle difformità come dettaglia-

tamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari ad € 4.130,00 così ripartita:
- € 2.090,00, relativamente all'immobile p.lla 973 sub. 32;
- € 2.040,00, relativamente all'immobile p.lla 973 sub. 33.

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:
- Dei costi, relativi ai soli immobili p.lle 973 sub. 32/33, della costituzione di vincoli di pertinenza con un'abitazione se tale incombenza per l'acquirente sarà ritenuta necessaria dal G.E.;
- delle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore S.C.A.S.A. di Baldassarri Silvio E. C. S.a.s. (*vedi allegato* ***G***), al giorno 31/05/2023 importano complessivamente Euro **410,98** così ripartite:
  - **LOTTO n° 51** – autorimessa p.lla 973 sub. 14, debito € 68,29;
  - **LOTTO n° 52** – autorimessa p.lla 973 sub. 29, debito € 114,23;
  - **LOTTO n° 53** – autorimessa p.lla 973 sub. 32, debito € 114,23;
  - **LOTTO n° 54** – autorimessa p.lla 973 sub. 33, debito € 114,23.

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
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 14**, natura C/6, consistenza 30 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 29**, natura C/6, consistenza 22 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 32**, natura C/6, consistenza 74 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, viale Aldo Moro, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **973 sub. 33**, natura C/6, consistenza 50 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;
- 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 **973 sub. 14

Piano S1 mq. 30 x € 410,00	**€**	**12.300,00**

(Euro dodicimilatrecento/00)

Autorimessa** Particella **973 sub. 29

Piano S1 mq. 22 x € 410,00 = € 9.020,00		
Che si arrotondano ad	**€**	**9.000,00**

(Euro novemila/00)

Autorimessa** Particella **973 sub. 32

Piano S1 mq. 79 x € 410,00	€	32.390,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica	*€*	*- 2.090,00*
RESTANO	**€**	**30.300,00**

(Euro trentamilatrecento/00)

Autorimessa** Particella **973 sub. 33

Piano S1 mq. 58 x € 380,00	€	22.040,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica	*€*	*- 2.040,00*
RESTANO	**€**	**20.000,00**

(Euro ventimila/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **quattro** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **10***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 51

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie catastale di mq. 30 posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 13.*
*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 **973 sub. 14**, Rendita Euro 30,99, Categoria C/6 Classe 3, Consistenza 30 m^2, Superficie totale 30 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1.*
***B.C.N.C.** sono le p.lle:*
***- 973 sub. 1**, corte;*
***- 973 sub. 2**, ingresso atrio e corridoio di passaggio al PS1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 51 è di € 12.300,00

LOTTO N° 52

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie catastale di mq. 22 posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 13.*
*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 **973 sub. 29**, Rendita Euro 37,49, Categoria C/6 Classe 6, Consistenza 22 m^2, Superficie totale 22 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1.*
***B.C.N.C.** sono le p.lle:*
***- 973 sub. 1**, corte;*
***- 973 sub. 2**, ingresso atrio e corridoio di passaggio al PS1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 52 è di € 9.000,00

LOTTO N° 53

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 75 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 13.*
*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 **973 sub. 32**, Rendita Euro 64,97, Categoria C/6 Classe 2, Consistenza 74 m^2, Superficie totale 74 m^2, Viale Aldo Moro n° 13, piano S1.*
***B.C.N.C.** sono le p.lle:*
***- 973 sub. 1**, corte;*
***- 973 sub. 2**, ingresso atrio e corridoio di passaggio al PS1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 53 è di € 30.300,00

LOTTO N° 54

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 58 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, viale A. Moro n° 13.*
*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 fo-*

*glio **61** con la p.lla **973 sub. 33**, Rendita Euro 61,98, Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 50 m², Superficie totale 60 m², Viale Aldo Moro n° 13, piano S1.*
***B.C.N.C.** sono le p.lle:*
***- 973 sub. 1**, corte;*
***- 973 sub. 2**, ingresso atrio e corridoio di passaggio al PS1.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 54 è di € 20.000,00

QUESITO "**13**"
Non viene fornita la classe energetica degli immobili pignorati poiché non necessaria in quanto trattasi di autorimesse.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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