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 **12** – LOTTI N° **55-56-57-58**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 1/1a
C.F. Foglio **61**, p.lle **980** sub. **28/32/33/44**

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° 12

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA 980 – LOTTI N° 55-56-57-58

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 **980 sub. 28, 32, 33, 44.**

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. 1.896, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via A. Bravi n° 1-1/A, ed è delimitato sul lato Nord/Ovest dal tracciato di viale A. Moro (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1989 e terminata nel mese di ottobre dell'anno 1991. Esso è costituito da due corpi di fabbrica posti in adiacenza che formano in pianta forma ad L e si eleva per 4 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 che compongono i due corpi sono disimpegnati e collegati verticalmente da due distinti vani scala e comprendono:

- al piano seminterrato: autorimesse, magazzino;
- al piano terra: magazzino, ufficio, attività commerciale, abitazione;
- ai piani superiori: abitazioni.

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

1.2.1) ***Autorimessa** p.lla **980 sub. 28** (vedi foto n° **6-7-8-9-10** dell'allegata documentazione fotografica*)

E' un unico ambiente di forma quadrangolare della superficie coperta di mq. 22 circa e dell'altezza di m. 2,65 cui si accede da via Antonio Bravi, civico n° 1a, attraverso la corsia comune. E' rifinito con porzioni di pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, infisso di finestra e porta pedonale in ferro zincato, serranda basculante in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord: distacco condominiale;
Lato Est: distacco condominiale;
Lato Sud: corsia disimpegno comune p.lla 980 sub. 2;
Lato Ovest: proprietà p.lla 980 sub. 29.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 07/07/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.
Per quanto attiene alle condizioni di conservazione e manutenzione esse sono mediocri in quanto la pavimentazione si presenta per la maggior parte lesionata ed avvallata e in corrispondenza degli elementi strutturali in c.a. sono evidenti segni di umidità risalente dal terreno per capillarità.

1.2.2) ***Autorimessa*** *p.lla* ***980 sub. 32*** (*vedi foto n° **12** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie catastale di mq. 19 circa e dell'altezza di m. 2,55 cui si accede da via Antonio Bravi, civico n° 1a, attraverso la corsia comune. L'esecutato ha riferito che le rifiniture interne comprendono pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne. In corrispondenza del vano d'accesso è installata una serranda basculante in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord: residua proprietà ditta esecutata p.lla 980 sub. 33;
Lato Est: proprietà p.lla 980 sub. 31;
Lato Sud: corsia disimpegno comune p.lla 980 sub. 2;
Lato Ovest: residua proprietà ditta esecutata p.lla 980 sub. 33.

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

1.2.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***980 sub. 33*** (*vedi foto n° **12** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie catastale di mq. 13 circa e dell'altezza di m. 2,55 cui si accede da via Antonio Bravi, civico n° 1a, attraverso la corsia comune. Le rifiniture di cui è dotato sono del tutto simili a quelle descritte al punto precedente.

Confini
Lato Nord: proprietà p.lla 980 sub. 34;
Lato Est: residua proprietà ditta esecutata p.lla 980 sub. 32;
Lato Sud: residua proprietà ditta esecutata p.lla 980 sub. 32;
Lato Ovest: corsia disimpegno comune p.lla 980 sub. 2.

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

1.2.4) ***Autorimessa*** *p.lla* ***980 sub. 44*** (*vedi foto n° **13-14** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 20 circa e dell'altezza di m. 2,55 cui si accede da via Antonio Bravi, civico n° 1a, attraverso la corsia comune. E' rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, serranda basculante in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord: proprietà p.lla 980 sub. 43;
Lato Est: corsia disimpegno comune p.lla 980 sub. 2;

Lato Sud: proprietà p.lla 980 sub. 45;
Lato Ovest: distacco condominiale.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era utilizzato dalla proprietà.
Per quanto attiene alle condizioni di conservazione e manutenzione esse sono normali in riferimento alla vetustà dell'immobile.

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:

- t proprietà per 2/2;

e sono distinti al foglio **61** con le p.lle

- **980 sub. 28,** Rendita Euro 20,66 (Lire 40.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Antonio Bravi, piano S1;
- **980 sub. 32,** Rendita Euro 19,63 (Lire 38.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m^2, Superficie totale 19 m^2, Via Antonio Bravi, piano S1;
- **980 sub. 33,** Rendita Euro 13,43 (Lire 26.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m^2, Superficie totale 13 m^2, Via Antonio Bravi, piano S1;
- **980 sub. 44,** Rendita Euro 20,66 (Lire 40.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Antonio Bravi, piano S1.

B.C.N.C. ai sub. 28/32/33/44 sono le p.lle:
- **980 sub. 1,** corte;
- **980 sub. 2,** corridoio e scala autorimessa, portico.

Precisazioni
Dall'esame degli elaborati planimetrici depositati all'Agenzia delle Entrate è scaturito che la p.lla 980 sub. 28, nonostante consista in un solo ambiente ancorchè dotato di accesso carrabile ed accesso pedonale, viene erroneamente indicata con due subalterni e precisamente:
- sub. 27, per l'ingresso pedonale;
- sub. 28, per l'ingresso carrabile.

Tale erronea individuazione è stata inserita nell'elaborato planimetrico depositato li 17/04/2013, protocollo MC0029745 ed è stata mantenuta nei successivi elaborati depositati li 19/01/2017, protocollo MC0002010; li 07/08/2017, protocollo MC0036382 e 04/11/2020, protocollo MC0052137.
Nell'elaborato planimetrico depositato li 10/07/1998, protocollo 2713, i due accessi all'immobile recavano correttamente lo stesso n° di subalterno, ovvero 28.
Poiché il subalterno 27 identifica un'abitazione posta ai piani 3° e 4° sono stati effettuati accertamenti su tale immobile ed è scaturito che esso non ha alcuna attinenza con l'immobile pignorato.
Per rettificare l'errore sarà pertanto necessario depositare un nuovo elaborato planimetrico

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 980 era di proprietà dal 13/04/1989.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 980 sub. 28/32/33/44 è stato costruito da Lo-

renzini Armando a partire dall'anno 1989 e reso abitabile con permesso in data 16/10/1991.

- Gli immobili pignorati p.lle 980 sub. 28/32/33/44 sono stati censiti agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione per COSTITUZIONE del 18/01/1991 in atti dal 02/02/1991 (n. D44.2/1991).
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **980** sub. **28/32/33/44** alla società] con sede in Recanati (MC), , 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, via Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 28**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 32**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 33**, natura C/6;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 44**, 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° 26 del 15/05/1989, Pratica 19, Anno 1989, per *costruzione fabbricato di civile abitazione lotto n° 79 del P.P.3*;
- VARIANTE – Concessione n° 26/89-2 del 16/01/1991, Pratica 19, Anno 1989, per *variante costruzione fabbricato di civile abitazione lotto n° 79 del P.P.3*;
- VARIANTE – Concessione n° 26/89-3 IN SANATORIA del 05/03/1991, Pratica 19, Anno 1989, per *variante costruzione fabbricato di civile abitazione lotto n° 79 del P.P.3*;
- Verbale di visita dell'Ufficio Tecnico del 22/05/1991;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario del 10/10/1991;
- Permesso di abitabilità n° 58 del 16/10/1991;
- Concessione edilizia n° 270 del 16/06/1995, Pratica Edilizia n. 950079 per *cambio di destinazione d'uso di un appartamento del piano primo in ufficio*.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che l'immobile pignorato p.lla 980 sub. 28 presenta delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari ad € 2.500,00.

I restanti immobili pignorati sono conformi ai progetti assentiti.

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 avv. Silvia Mengarelli (*vedi allegato **E***), al giorno 31/03/2023 importano complessivamente Euro **352,49** così ripartite:

- **LOTTO n° 55** – autorimessa p.lla 980 sub. 28, debito € 148,05;
- **LOTTO n° 56** – autorimessa p.lla 980 sub. 32, debito € 37,59;
- **LOTTO n° 57** – autorimessa p.lla 980 sub. 33, debito € 18,80;
- **LOTTO n° 58** – autorimessa p.lla 980 sub. 44, debito € 148,05.

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'

sui seguenti immobili

- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 28**, natura C/6, consistenza 20 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 32**, natura C/6, consistenza 19 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 33**, natura C/6, consistenza 13 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Antonio Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **980 sub. 44**, natura C/6, consistenza 20 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;
- 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 **980 sub. 28

Piano S1 mq. 22 x € 350,00	€	7.700,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.500,00*
RESTANO	€	5.200,00

(Euro cinquemiladuecento/00)

Autorimessa** Particella **980 sub. 32

Piano S1 mq. 19 x € 410,00 = € 7.790,00
Che si arrotondano ad **€ 7.800,00**

==========

(Euro settemilaottocento/00)

Autorimessa** Particella **980 sub. 33
Piano S1 mq. 13 x € 410,00 = € 5.330,00
Che si arrotondano ad **€ 5.350,00**
==========

(Euro cinquemilatrecentocinquanta/00)

Autorimessa** Particella **980 sub. 44
Piano S1 mq. 20 x € 410,00 **€ 8.200,00**
==========

(Euro ottomiladuecento/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° **11***) **.**

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 55

*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 Antonio Bravi n° 1/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 **980 sub. 28**, Rendita Euro 20,66 (Lire 40.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Antonio Bravi, piano S1.*
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:
***- 980 sub. 1**, corte;*
***- 980 sub. 2**, corridoio e scala autorimessa, portico.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 55 è di € 5.200,00

LOTTO N° 56

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una autorimessa della superficie catastale di mq. 19 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 23.*
*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 **980 sub. 32**, Rendita Euro 19,63 (Lire 38.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m^2, Superficie totale 19 m^2, Via Antonio Bravi, piano S1.*
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:
***- 980 sub. 1**, corte;*
***- 980 sub. 2**, corridoio e scala autorimessa, portico.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 56 è di € 7.800,00

LOTTO N° 57

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una autorimessa della superficie catastale di mq. 13 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Antonio Bravi n° 23.*
*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 **980 sub. 33**, Rendita Euro 13,43 (Lire*

26.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m², Superficie totale 13 m², Via Antonio Bravi, piano S1.
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:
***– 980 sub. 1,** corte;*
***– 980 sub. 2,** corridoio e scala autorimessa, portico.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 57 è di € 5.350,00

LOTTO N° 58
*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 Antonio Bravi n° 23.*
*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 **980 sub. 44,** Rendita Euro 20,66 (Lire 40.000), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 m², Superficie totale 20 m², Via Antonio Bravi, piano S1.*
Beni Comuni non Censibili sono le p.lle:
***– 980 sub. 1,** corte;*
***– 980 sub. 2,** corridoio e scala autorimessa, portico.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 58 è di € 8.200,00

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

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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