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 **17** – LOTTI N° **68-69-70**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Armando Bettini n° 7/9 **C.F.** Foglio **61**, p.lle **2087** sub. **19/25/ 27**

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° 17

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA **2087 – LOTTI N° 68-69-70**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "**1**"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in un ***magazzino*** e n° 2 ***autorimesse*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **2087 sub. 19, 25, 27** e sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.960, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati nella zona già indicata come "area PEEP L, Comparto A, lotto A/2" via Armando Bettini civico n° 7/9 (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

La costruzione dell'edificio è iniziata nell'anno 2000 e terminata nel mese di luglio dell'anno 2002. Esso (*vedi foto n° **3-4-5** dell'allegata documentazione fotografica*) ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Ovest e Sud/Est ed è realizzato con strutture portanti costituite da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, copertura in parte piana ed in parte con falde inclinate, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente a faccia vista.

Comprende:

- un piano seminterrato, adibito ad autorimesse e magazzini;
- n° 3 piani fuori terra, adibiti ad abitazione;
- un piano sottotetto.

Tutti i piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da una scala ed un impianto di ascensore.

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

1.2.1) ***Magazzino*** *p.lla **2087 sub. 19*** (*vedi foto n° **8-9-10** dell'allegata documentazione fotografica*)

E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 19 circa e dell'altezza di m. 2,50 cui si accede da via Armando Bettini, civico n° 9, attraverso la corsia comune. E' rifinito con pareti intonacate al civile e tinteggiate; soffitto tinteggiati, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, infisso di porta del tipo a due ante in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 2087 sub. 20;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: corsia disimpegno comune p.lla 2087 sub. 1.

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

1.2.2) ***Autorimessa*** *p.lla* ***2087 sub. 25*** (*vedi foto n° **11-12** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 36 circa e dell'altezza di m. 2,50 cui si accede da via Armando Bettini, civico n° 9, attraverso la corsia comune. E' rifinito con pareti intonacate al civile e tinteggiate; soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, impianto idrico con tubazioni sottotraccia, infisso di finestra ed infisso di serranda basculante in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord/Ovest: proprietà p.lla 2087 sub. 26;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: proprietà p.lla 2087 sub. 24;
Lato Sud/Ovest: corsia disimpegno comune p.lla 2087 sub. 1.

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

1.2.3) ***Autorimessa*** *p.lla* ***2087 sub. 27*** (*vedi foto n° **6-11-13** dell'allegata documentazione fotografica*)
E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 19 circa e dell'altezza di m. 2,50 cui si accede da via Armando Bettini, civico n° 9, attraverso la corsia comune. E' rifinito con pareti intonacate al civile e tinteggiate; soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazioni esterne, impianto idrico con tubazioni sottotraccia, infisso di finestra ed infisso di serranda basculante in lamiera zincata.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale;
Lato Nord/Est: proprietà p.lla 2087 sub. 26;
Lato Sud/Est: corsia disimpegno comune p.lla 2087 sub. 1;
Lato Sud/Ovest: proprietà p.lla 2087 sub. 28.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 08/02/2023 l'immobile era sfitto 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:
-
proprietà per 2/2;
e sono distinti al foglio **61** con le p.lle
- **2087 sub. 19**, Rendita Euro 23,14, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 16 m^2, Superficie totale 19 m^2, Via Antonio Bravi snc, piano S1;
- **2087 sub. 25**, Rendita Euro 47,72, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza

33 m², Superficie totale 36 m², Via Antonio Bravi snc, piano S1;
- **2087 sub. 27**, Rendita Euro 24,58, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m², Superficie totale 20 m², Via Antonio Bravi snc, piano S1;

B.C.N.C. ai sub. 19/25/27 sono le p.lle:
- **2087 sub. 1**, corte, lastricato, portico, ascensore, centralina ascensore, corsia autorimessa, scala dal piano S1 al piano T;
- **2087 sub. 2**, scala dal piano T al piano 3.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Anteriormente al ventennio il lotto di terreno ora identificato dalla p.lla **2087** su cui si eleva il fabbricato in cui sono compresi gli immobili pignorati era parte di un più ampio appezzamento della superficie di mq. 19.135 di proprietà che era identificato al Catasto Terreni del Comune di Recanati al Foglio **61** con le p.lle:
  - **1651** superficie mq. 30
  - **1818** superficie mq. 15.995
  - **1933** superficie mq. 3.110

  mq. 19.135
- ha iniziato nell'anno 2000 la costruzione dell'edificio condominiale su parte dell'area identificata da dette p.lle.
- Con variazione in soppressione del 21/12/2001, pratica n° 178851, in atti dal 21/12/2001- Variazione (n. 39056.1/2001) le p.lle **1651, 1818, 1933** del Foglio **61** sono state soppresse ed è stata costituita la p.lla **2083** della superficie di mq. 19.135.
- Con la medesima variazione di cui al punto precedente la p.lla **2083** della superficie di mq. 19.135 è stata soppressa ed ha originato le seguenti p.lle:
  - **2084** superficie mq. 4.305
  - **2085** superficie mq. 2.210
  - **2086** superficie mq. 1.860
  - **2087** superficie mq. 1.960
  - **2088** superficie mq. 8.800

  Mq. 19.135
- ha ultimato i lavori di costruzione del fabbricato condominiale che si eleva sulla p.lla **2087** nel mese di luglio dell'anno 2002.
- ha conferito, tra altri beni, gli immobili identificati dalle p.lle **2087 sub. 19/25/27** 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.

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 due iscrizioni ipotecarie e precisamente:

5.1) **Iscrizione** n° R. P. **625**, n° R.G. 3599, del **15/03/2002**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 3.992.000,00, capitale Euro 1.996.000,00, tasso interesse annuo 4,696%, durata 15 anni, importi variabili, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 14/03/2002, rep. 22529, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a , tra altri, sui seguenti immobili:

- **Magazzino** ubicato in Recanati, via Bravi, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 19**, natura C/2.

Annotazioni

- R.P. **1256** e R.G. 8316 del 17/06/2003 per **frazionamento in quota.**

L'immobile p.lla 2087 sub. 19 è compreso nella quota n° 25 unitamente ad immobile estraneo alla presente procedura esecutiva.
Quota ipoteca € 156.000,00 – quota capitale € 78.000,00

5.2) **Iscrizione** n° R. P. **1285**, n° R.G. 9982, del **25/07/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 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 condizionato 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 i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti all': tra altri, sui seguenti immobili:

- **Magazzino** ubicato in Recanati, via Bettini, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 19**, natura C/2;
- **Autorimessa** ubicata in Recanati, via Bettini, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 25**, natura C/6;
- **Autorimessa** ubicata in Recanati, via Bettini, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 27**, natura C/6.

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

QUESITO "**6**"

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente

tramite P.e.c. e protocollata li 19/01/2023 al n° 0002336, il Comune di Recanati ha provveduto ad inviare con *P.e.c. del 22/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n° 244 del 24/08/2000, Pratica Edilizia n° 377/2000 per *costruzione fabbricato civile – PEEP L – Comp. A – Lotto A/2*;
- VARIANTE – Concessione n° 177 del 06/06/2001, Pratica Edilizia n° 774/2000 per *variante alla costruzione fabbricato civile - PEEP L – Comp. A – Lotto A/2*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2883 del 01/02/2002 per *modifiche di divisione interne, di aperture esterne e delle terrazze al piano copertura*;
- richiesta di abitabilità del 17/07/2002, prot. 2002/21121.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che l'immobile pignorato distinto con la p.lla **2087 sub. 19** presenta delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive e il ripristino dello stato assentito esterno è presuntivamente pari ad € 3.500,00.

QUESITO "7"

Al debitore esecutato spettano sugli immobili pignorati i diritti *pari alla proprietà*.

QUESITO "8"

I diritti spettanti ai debitori esecutati sugli immobili pignorati sono pervenuti in *regime di separazione dei beni*.

QUESITO "9"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle quote non versate relative alle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore Ge. Cond. Immobiliare Snc (*vedi allegato **F***), al giorno 16/03/2023 importano complessivamente Euro **848,47**.
L'amministratore ha precisato che nella somma indicata sono comprese anche le quote relative ad un piccolo ripostiglio, p.lla **2087 sub. 3**, che non è oggetto di pignoramento.

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 superficiaria* spettanti all'

, sui seguenti immobili:

- **magazzino** ubicato in Recanati, via Bettini ang. Antonio Bravi, distinto al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 19**, natura C/2, consistenza 16 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Bettini ang. Antonio Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 25**, natura C/6, consistenza 33 metri quadri, piano S1;
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Bettini ang. Antonio Bravi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **2087 sub. 27**, natura C/6, consistenza 17 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 per il ripristino della sistemazione esterna come riportata nei progetti assentiti;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Magazzino** p.lla **2087 sub. 19

Piano S1 mq. 19 x € 350,00	€	6.650,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e ripristino dello stato assentito esterno	*€*	*- 3.650,00*
RESTANO	**€**	**3.000,00**

(Euro tremila/00)

Autorimessa** p.lla **2087 sub. 25

Piano S1 mq. 36 x € 410,00 = € 14.760,00		
Che si arrotondano ad	**€**	**14.750,00**

(Euro quattordicimilasettecentocinquanta/00)

Autorimessa** p.lla **2087 sub. 27

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

(Euro settemilaottocento/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° **16***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 68

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **magazzino** della superficie coperta di mq. 19 circa posto al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Armando Bettini n° 9.*
*L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e ripristinare nello stato assentito esterno,** 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 **2087 sub. 19,** Rendita Euro 23,14, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 16 m^2, Superficie totale 19 m^2, Via Antonio Bravi snc, piano S1.*

- ***2087 sub. 1,** corte, lastricato, portico, ascensore, centralina ascensore, corsia autorimessa, scala dal piano S1 al piano T;*
- ***2087 sub. 2,** scala dal piano T al piano 3.*

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 68 è di € 3.000,00

LOTTO N° 69

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 36 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Armando Bettini n° 9.*
*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 **2087 sub. 25,** Rendita Euro 47,72, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 m^2, Superficie totale 36 m^2, Via Antonio Bravi snc, piano S1.*

- ***2087 sub. 1,** corte, lastricato, portico, ascensore, centralina ascensore, corsia autorimessa, scala dal piano S1 al piano T;*
- ***2087 sub. 2,** scala dal piano T al piano 3.*

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 69 è di € 14.750,00

LOTTO N° 70

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 19 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Armando Bettini n° 9.*
*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 **2087 sub. 27,** Rendita Euro 24,58, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 17 m^2, Superficie totale 20 m^2, Via Antonio Bravi snc, 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° 70 è di € 7.800,00

QUESITO "**13**"

Non viene fornita la classe energetica degli immobili poiché non necessaria in quanto trattasi esclusivamente di magazzino e autorimesse.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

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