

# TRIBUNALE DI MACERATA

## ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

Direzione Generale - Sala d'Aste - Deposito Giudiziario: 60030 Monsano (An) Via Cassolo n. 35 ☎ 0731/60914 - 605180 - 605542

Ufficio Marche Nord: 61122 Pesaro Via degli Abeti n. 346 (solo su appuntamento)

Ufficio Marche Sud - Sala d'Aste: 62100 Macerata Corso Cavour n. 29 (solo su appuntamento)

Mail: info@ivgmarche.it - Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

Bollettino Ufficiale Avvisi Legali Regione Marche: www.ivgmarche.it - www.astemarche.it

Ill.mo

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott. Enrico Pannaggi

TRIBUNALE DI MACERATA

- Creditore RIENZA SPV S.R.L.
  - Debitore
  - Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE
- Inc. 533/2022 - R.g.e. 87/2021

### COMUNICAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO CIRCA LO STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI INDIVIDUATI AI LOTTI 2 E 4

Questo servizio ausiliario, relativamente all'incarico custodiale di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, relaziona quanto segue.

L'istituto vendite giudiziarie è stato nominato custode del compendio pignorato per la procedura esecutiva n. 87/2021 RGE, in danno della società

Il compendio pignorato è costituito da più cespiti immobiliari, siti nel Comune di Potenza Picena, Via Alessandrini, distinti nei sei lotti di seguito indicati:

1. appartamento con annessa autorimessa catastalmente censito al foglio 24 p.lla 748 sub 4 e 10;
2. appartamento con annessa autorimessa catastalmente censito al foglio 24 p.lla 748 sub 5 e 9;
3. appartamento con annessa autorimessa catastalmente censito al foglio 24 p.lla 748 sub 6 e 8;
4. abitazione con annessa autorimessa catastalmente censito al foglio 24 p.lla 747 sub 1, 2 e 3;
5. area edificabile censita al foglio 24 p.lla 739;
6. area edificabile censita al foglio 24 p.lla 741.

L'immobile individuato al lotto 2, sin dalla data di primo accesso risultava occupato dal sig.

in forza di contratto di locazione di durata di anni 4 rinnovabili e canone mensile pari ad euro 550,00 registrato in data 03 maggio 2016, opponibile alla presente procedura sino al mese di maggio 2024.

L'occupante reso edotto della situazione, veniva invitato a versare i dovuti importi a beneficio della presente procedura.

#### SERVIZI AUSILIARI GIUDIZIARI ED ERARIALI

Attività istituzionali delegate dal Ministero della Giustizia in concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze (Regolamento Unico I.V.G. con D.M. 11 febbraio 1997 n. 109 pubblicato sulla G.U. n. 95 del 20 aprile 1997 e successive circolari - D.M. Finanze 18 dicembre 2001 n. 455); promozione pubblicitaria degli avvisi di vendita immobiliare e mobiliare ex art. 490 c.p.c. e artt. 17 e 18 R.U. I.V.G. su quotidiani, periodici, social network, portali telematici (sito internet I.V.G. Marche iscritto nel registro dei gestori della vendita telematica per il distretto della Corte di Appello di Ancona con PDG n. 40); perizie di stima e quotazioni di presumibile valore di realizzo; custodia giudiziaria mobiliare ed immobiliare; amministrazione giudiziaria; soggetto specializzato nelle procedure concorsuali (art. 107 l.f. - art. 216 c.c.i.l.); vendite con e senza incanto di beni mobili; liquidazioni patrimoniali di eredità giacenti, cause civili e da qualsiasi altra provenienza disposta dall'Autorità Giudiziarie/Agenzia Entrate/Agenzia del Demanio.

Ente certificato UNI EN ISO 9001:2015 per il sistema qualità e sicurezza dei servizi ausiliari resi all'Autorità Giudiziarie.  
Concessionaria Istituto Vendite Giudiziarie Regione Marche - Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l. - Via Cassolo n. 35 Monsano (An) - capitale sociale € 10.000,00 (i.v.) - C.F. e P.I. 02955170549



LVG. CERTIFICATO  
UNI EN ISO 9001 : 2015

Il sig. \_\_\_\_\_ ha sempre regolarmente versato i dovuti importi dal mese di ottobre 2022 al mese di settembre 2023 per un ammontare complessivo pari ad euro 6.780,00 spese bancarie da detrarre (all.to 1).

Mese a partire dal quale, lo stesso comunicava allo scrivente la sua volontà di rilasciare il compendio.

In ottemperanza a quanto dichiarato, il sig. \_\_\_\_\_, terminato lo sgombero, consegnava al custode giudiziario le chiavi di accesso all'appartamento ed all'autorimessa individuati al lotto 2, dichiarando di abbandonare tutti i beni mobili residui di sua proprietà (all.to 2).

Il sig. \_\_\_\_\_ consegnava contestualmente allo scrivente anche le chiavi di ingresso all'appartamento individuato al successivo lotto 3 già libero da persone, precedentemente detenute a titolo di cortesia (c.f.r. all.to 2).

All'interno di detti cespiti residuavano beni mobili, privi di valore economico, di proprietà della società esecutata alla quale, oltre ad essere stata comunicata l'avvenuta immissione in possesso in favore dello scrivente ausiliario, veniva intimato di provvedere al loro asporto entro il termine di giorni 30 (all.to 3).





Ciò premesso, si segnala che, nell'elaborato peritale in atti, il nominato C.T.U. geom. Carassai, stante l'originaria occupazione dell'immobile individuato al predetto lotto 2, applicava coefficiente di deprezzamento del 7% riducendo dunque il valore dell'immobile da euro 219.000,00 ad euro 203.600,00 (c.f.r. pag. 25 elaborato peritale).

Alla luce di quanto rappresentato circa l'attuale stato di occupazione dell'immobile, ed in vista della fissanda vendita, a parere dello scrivente custode, essendo venuta meno la causa di deprezzamento, il prezzo posto a base d'asta del cespite dovrebbe essere pari ad euro 219.000,00.

**L'immobile individuato al lotto 4** sin dalla data di accesso, risultava occupato dalla sig.ra

unitamente al suo nucleo familiare di cui due figlie minori, in forza di contratto preliminare di vendita trascritto in data 21 gennaio 2014, non opponibile alla presente procedura ex art. 2645 bis terzo comma c.c.

Con provvedimento del 24 ottobre 2022 il G.E. autorizzava la predetta sig.ra a continuare ad occupare l'immobile sino alla vendita previo versamento di una indennità di occupazione di natura risarcitoria pari ad euro 685,00 mensili.

Si da atto tuttavia che la predetta sig.ra nulla ha mai versato a fronte dell'occupazione, e pertanto si è provveduto, in data odierna, ad inviare formale lettera di messa in mora intimando alla stessa di provvedere al saldo del dovuto entro il termine di giorni 7 (all.to 4).

Lo scrivente ausiliario si impegna sin da ora a relazionare circa l'esito della predetta diffida, per gli opportuni provvedimenti del caso.

Ad oggi, sul conto corrente n. 1000748 aperto presso la Banca Popolare di Bari, Filiale di Jesi, intestato alla presente procedura esecutiva, vi è un saldo attivo pari ad euro 6.726,00 spese bancarie detratte (all.to 5).

Con ossequio.

Macerata, 1 dicembre 2023

All.ti c.s

I.V.G. Marche  
Team Esecuzioni Immobiliari  
Avv. Francesca Brunieri