

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

ai sensi dell'articolo 195 del Codice di Procedura Civile come modificato dalla Legge n. 69/2009

Tribunale di Macerata



Sezione:
CIVILE

N. ruolo generale:
161/2021

Procedimento:
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggetto:
Consulenza tecnica ufficio

GIUDICE

• dott. Enrico PANNAGGI

CTU

• ing. Emiliano CASTRICINI - pec: info@pec.castricini.it

CREDITORE
PROCEDENTE

• BCC NPLs 2018-2 S.r.l.
(avv. Panzavuota Fabrizio - pec: fabrizio.panzavuota@pec-ordineavvocatiancona.it)

DEBITORE ESECUTATO

• omissis (avv. Emiliozzi Giampiero - pec: avvgiampieroemiliozzi@puntopec.it)

Revisione:

01

Data:

16 maggio 2023

Fogli:

n° 35 pagine + n° 5 allegati

Riferimenti:

atti di causa



Studio CASTRICINI

Via Valle n. 11 - 62015 Monte San Giusto (MC)
Tel: 0733.837488 - Fax: 0733.838133
www.castricini.it - info@castricini.it



divisioni

civile

ambiente

industria

sicurezza

Consulente Tecnico d' ufficio:

ing. Emiliano CASTRICINI



Indice argomenti

1	PREMESSA.....	2
2	QUADRO SINOTTICO DEI BENI PIGNORATI.....	3
3	I beni di Ommissis descrizione e risposta ai quesiti.....	6
3.1	a) locale commerciale di Tolentino.....	6
3.2	b) lotto edificabile a Passo di Treia	10
3.3	c) L'appartamento di abitazione e i 2 locali accessori	13
3.4	d) frustolo di terreno in comune di Pollenza di 810 mq.....	17
4	I beni di Ommissis: descrizione e risposta ai quesiti.....	18
4.1	e) terreni agricoli con fabbricati in agro di Pollenza	18
4.2	f) appartamento con garage a Sforzacosta MC, via Tano.....	27
4.3	g) terreno con edificio residenziale al grezzo in loc. Lornano di Macerata	30
4.4	h) locale commerciale C.so Dalmazia, 32 a Civitanova M., propr. 1/2 con altro soggetto...	33

Allegati

ALLEGATO I

Documenti catastali

ALLEGATO II

Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO III

Documentazione fotografica

ALLEGATO IV

Procedimenti di stima

ALLEGATO V

dati per certificazione energetica



1 PREMESSA

La presente relazione di perizia tecnica è stata redatta a seguito della nomina del sottoscritto Ing. Emiliano Castricini a Consulente Tecnico d'Ufficio, conferita in data 07/10/2022 dal Giudice Dott. Enrico Pannaggi, nell'ambito della Procedura esecutiva con il Numero di RG 161/2021 del Tribunale di Macerata, tra:

- Creditore procedente: **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** (avv. Panzavuota Fabrizio);
- Debitore esecutato: **Omissis** (avv. Emiliozzi Giancarlo)

Il quesito posto dal Giudice, suddiviso in quattordici punti (con ulteriori 3 capoversi di precisazioni), è il seguente:

1. *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);*
2. *Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
3. *Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p.es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
4. *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
5. *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
6. *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);*
7. *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
8. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
9. *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
10. *accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
11. *accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*
12. *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*
13. *Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;*
14. *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*



2 QUADRO SINOTTICO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente valutazione fanno capo a due soggetti: **Omissis**, c.f. OMISSIS, e **Omissis** c.f. Omissis tra loro fratelli.

I beni in proprietà di Omissis sottoposti a pignoramento sono:

- a) **locale commerciale a Tolentino**, viale Brodolini, civici 112, 114, 116 attualmente affittato;
- b) **lotto edificabile a Passo di Treia** di 1080 mq con edificazione in corso;
- c) **l'appartamento di abitazione con garage** e un locale **magazzino** beni ubicati in uno stabile di via Bramante, ora via Cristoforo Colombo, civico 5 a Passo di Treia;
- d) e un **frustolo di terreno** in comune di Pollenza di 810 mq al margine della strada comunale, frustolo che è in proprietà di 1/2 con i due nipoti (1/4 ciascuno).

Qui sotto il quadro sinottico dei beni in capo a Omissis con il relativo valore di stima



a)

a) locale commerciale a Tolentino, viale Brodolini, mq 150, valore 200.000 euro

b) lotto edificabile a Passo di Treia con edificazione in corso; mq 1.080, potenzialità edificatoria mc 2.014 (PRG artt. 21 e 45); valore 110.000 euro.



b)

c) appartamento di abitazione (119 mq) con garage (17 mq) e locale magazzino (202 mq) in via Cristoforo Colombo, Passo di Treia; appartamento e garage 129.200 euro; magazzino 90.900 euro



vista da via C.Colombo



c)

vista dalla statale Settepedana



d)

d) frustolo di terreno in comune di Pollenza, mq 810; valore 2.000 euro

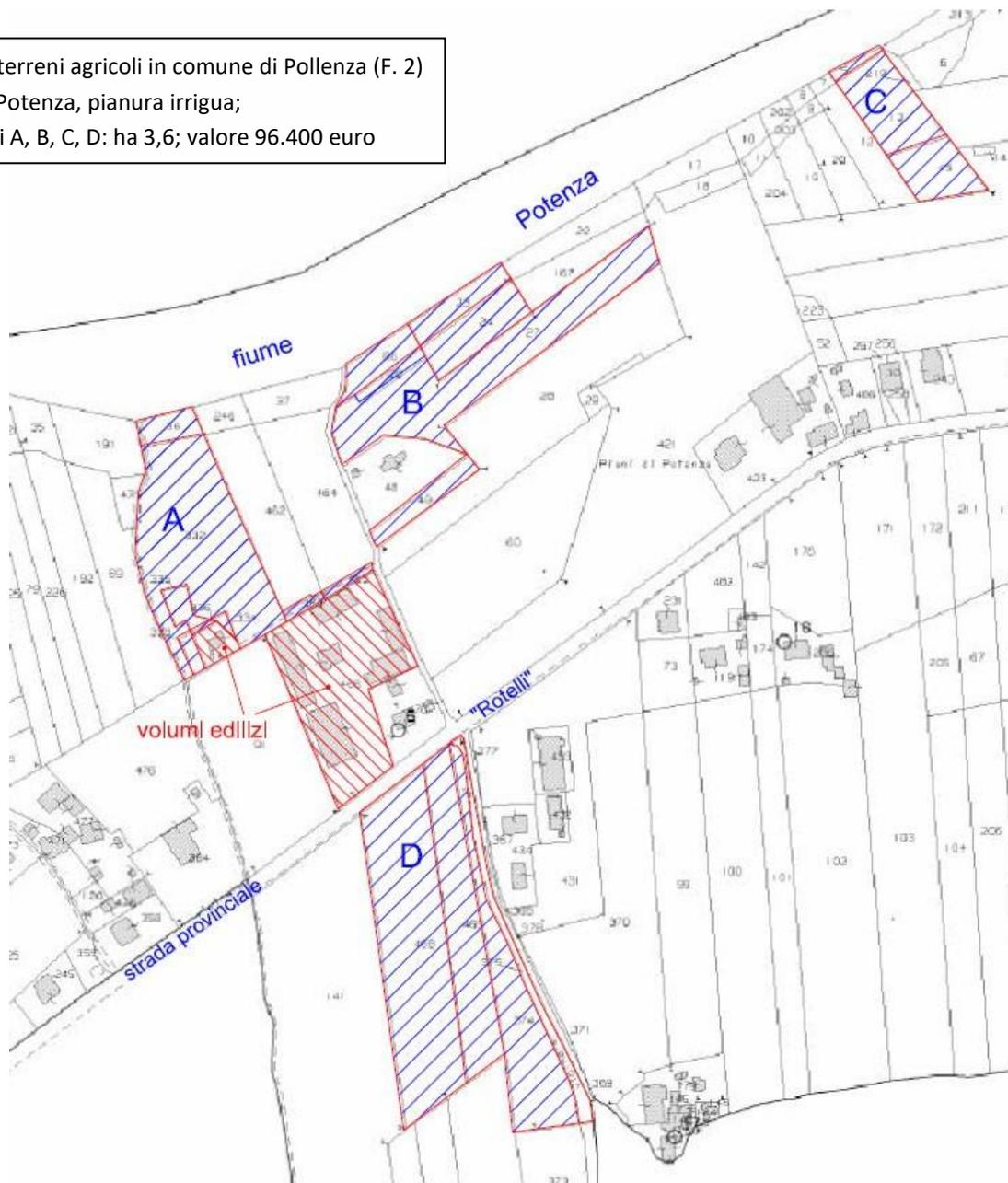


I beni in proprietà di Omissis sottoposti a pignoramento sono invece:

- e) **terreni agricoli** con **fabbricati** in territorio di Pollenza a breve distanza l'uno dall'altro per una superficie complessiva di circa 3,6 ettari; la proprietà viene descritta secondo lotti omogenei;
- f) **terreno** con **edificio residenziale** ancora in costruzione in loc. Lornano nel comune di Macerata; il bene viene descritto secondo due lotti omogenei;
- g) **appartamento** con garage a Sforzacosta di Macerata, via Tano, civico 23;
- h) **negozio a Civitanova Marche**, corso Dalmazia, 32, bene in proprietà di 1/2 con altro soggetto.

Qui sotto il quadro sinottico dei beni in capo a Omissis con il relativo valore di stima

e1) terreni agricoli in comune di Pollenza (F. 2)
loc. Potenza, pianura irrigua;
corpi A, B, C, D: ha 3,6; valore 96.400 euro



e2) volumi edilizi



Fabbricato residenziale (2 appartamenti) con garage e interrato, sup. catastale 432 mq; valore compl. 309.400 €

Piccolo edificio residenziale (111 mq) con corte, da considerare al grezzo, valore 68.820 euro



Capannone agricolo mq 262, valore 52.400 euro



n.3 serre e n.1 tettoia, volumi assentiti, superf. coperta circa 1.510 mq valore complessivo 45.300 euro





f) appartamento (67 mq) con garage (17 mq) a Sforzacosta di Macerata, via Tano, civico 23, valore 100.650 euro



h) negoziò a Civitanova Marche, corso Dalmazia, bene in propriet  di 1/2 con altro soggetto; valore 240.000 euro

g) Edificio in costruzione in c.da Lornano, valore 275.000 euro
seminativo di ha 2,14 valore 54.000 euro



Gli immobili qui elencati per titolarit  e ubicazione, nel seguito vengono esaminati con dettaglio e, per ciascuno di essi, viene data risposta ai 14 punti del quesito.

3 I beni di Omissis: descrizione e risposta ai quesiti

3.1 a) locale commerciale di Tolentino

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Il bene oggetto di stima   un locale commerciale di 134 mq, posto al piano rialzato di un grande edificio in cemento armato di 6 piani fuori terra (oltre a interrati), ad uso promiscuo residenziale/ commerciale (cfr. foto a pag. seguente) la cui costruzione risale agli anni '80. Il locale si affaccia sul vivace viale Brodolini con 3 vetrine sotto un portico pedonale. Nel 2019 il locale   stato diviso in 2 unit  entrambe ora in affitto ad



uno studio veterinario ed una attività di tolettatura e vendita di prodotti per piccoli animali. I contratti scadono nel 2025 e sono rinnovabili. Lo stato di manutenzione interno è buono con impianti autonomi ed efficienti di riscaldamento e raffrescamento.



2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

L'immobile è descritto al comune di Tolentino L191 come segue.

foglio	p.lla	sub	superf. (mq)	categoria	classe	Rendita	Indirizzo
55	639	7	134	C/1	4	1.750,89 €	V.le G.Brodolini, 112 -114 - 116

Il bene, che confina con strada pubblica e parti condominiali, risulta intestato a OMISSIS c.f. OMISSIS (debitore esecutato) in proprietà superficaria 1/1. Il terreno di sedime dell'intero stabile è di proprietà del comune di Tolentino concesso per la durata di 99 anni rinnovabili a richiesta della parte concessionaria ed aventi causa.

La provenienza è per atto di compravendita a rogito notaio Carlo Conti di Treia (MC) del 4/05/1987, repertorio 19150, trascritto il 27/05/1987 nn. 9763/ 7546 da Omissis.

L'immobile è attualmente affittato in parte alla ditta Omissis di Omissis, in parte alla ditta individuale Omissis , veterinario. Entrambe i contratti, durata 6 anni rinnovabili, scadono il 30/06/2025.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);



Non difformità. Non variazioni nei documenti catastali.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

L'intestazione è riferita sopra, la provenienza è per atto di compravendita a rogito notaio Carlo Conti di Treia (MC) del 4/05/1987, repertorio 19150, trascritto il 27/05/1987 nn. 9763/ 7546.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 1777 / 304 del 05/02/2003 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 04/02/2003 numero di repertorio 69675 / 30033 notaio Alessandrini Calisti Claudio sede Macerata. A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC. COOP. A R.L. sede Filottrano (AN) 00135400422; contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € **150.000** Totale € 225.000 Durata 5 anni

ISCRIZIONE NN. 7913 / 2036 del 29/04/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 28/04/2006 numero di repertorio 81457127461 notaio Gianferro Pacifico sede Macerata. A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC. COOP. A R.L. sede Filottrano (AN) 00135400422; contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € **190.000** Totale € 285.000 Durata 5 anni

ISCRIZIONE NN. 14733 / 3276 del 28/09/2009 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/09/2009 numero di repertorio 80173 notaio Ferone Gianluigi sede Treia (MC). A favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI FILOTTRANO-SOCIETA' COOPERATIVA sede Filottrano (AN) 00135400422 contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € **200.000** Totale € 300.000 Durata 20 anni

ISCRIZIONE NN. 5679 / 1130 del 18/04/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/04/2011 numero di repertorio 6651584 notaio Ferone Gianluigi sede Treia (MC). A favore di BANCA DI CREDITO COOP. DI FILOTTRANO-SOCIETA' COOPERATIVA sede Filottrano (AN) 00135400422 contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € **310.000** Totale € 465.000 Durata 20 anni

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata. A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 1410863 1004; contro Omissis nato il Omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € **908.772,13** totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 14589 / 11373 del 06/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/09/2021 numero di repertorio 2478 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata. A favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04970410264 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona); contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata sede Macerata. A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona); contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

Nell'elenco delle ispezioni ipotecarie si rinviene anche " **ISCRIZIONE CONTRO** del 28/09/2009 - registro particolare **3276** registro generale **14733** pubblico ufficiale Ferrone Gian Luigi rep.8073 del 25/9/2009 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - immobili siti in Tolentino " - di cui però non si rinviene il documento né si hanno altre notizie nelle 2 relazioni notarili.



6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia 3372/1980 e, per quanto riguarda il locale in oggetto, l'attuale divisione interna che è rispondente alla mappa catastale, è stata realizzata con CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) del 29/07/2019. Non irregolarità edilizie.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Nel 2019 il locale è stato diviso (mediante una porta) in 2 unità ora entrambe in affitto ad uno studio veterinario ed una attività di tolettatura e vendita di prodotti per piccoli animali. Entrambe i contratti, durata 6 anni rinnovabili, scadono il 30/06/2025.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

Il bene è intestato al debitore esecutato Omissis c.f. OMISSIS per la proprietà superficaria di 1/1; il terreno di sedime dell'intero edificio è invece in capo al comune di Tolentino.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Il bene è stato acquistato dal debitore esecutato Omissis in regime di separazione dei beni.

*10 - accertare l'esistenza di **formalità, vincoli od oneri** (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Il bene è inserito in un ampio complesso edilizio con oneri condominiali limitati alle parti comuni. Non notizia di altre formalità salvo la proprietà del terreno di sedime dell'intero fabbricato che è in capo al comune di Tolentino.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come sopra.

*12 - Procedere alla **stima** degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

La stima è stata condotta per saggio di capitalizzazione, commisurata ai valori forniti da OMI. Il procedimento è illustrato in allegato IV. Il valore di mercato del bene si stima in **200.000 euro**.

*13 - Verificare la **divisibilità dei beni** pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.*

Si è detto che il bene possiede tre vetrine sul fronte della strada principale e due ulteriori accessi sul lato posteriore. Possiede inoltre doppio bagno. È pertanto divisibile in due unità come di fatto è attualmente seppur mediante una semplice porta. A parere dello scrivente, la divisione in due unità non produce una diminuzione del valore di vendita che, eventualmente, può aumentare un po'.



14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

La certificazione energetica è allegata ai contratti di affitto.

3.2 b) lotto edificabile a Passo di Treia

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Si tratta di un lotto edificabile di 1080 mq (lotto 16, comparto L7) in via Vignati a Passo di Treia MC sul quale insiste una struttura parziale di edificio residenziale. Sul lotto sono state richieste una prima concessione nel 1992 in capo ad altro soggetto, poi rinunciata ed una seconda concessione nel 2005.



La costruzione in corso è stata assentita con permesso n. 2005/166 del 11/11/2005, pratica 19715, sanzionata nell'ottobre 2008 per un abuso nell'interrato, i cui obblighi sono stati assolti nel agosto 2012. Il permesso a costruire (nel disegno accanto) è scaduto. Come si vede nella foto precedente, la struttura in corso d'opera consiste di fondazioni, piano interrato, piano terra e lo spiccato (cioè i pilastri) del piano primo. La potenzialità edificatoria è di 2014 m³.

2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;



L'immobile è descritto al catasto terreni del comune di Treia L366 come segue.

Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
95	95	210	Seminativo irriguo arborato	1	2,11	1,63
95	620	330	Seminativo irriguo arborato	1	3,32	2,56
95	674	55	Seminativo irriguo arborato	1	0,55	0,43
95	681	40	Seminativo irriguo arborato	1	0,40	0,31
95	702	35	Seminativo irriguo arborato	1	0,35	0,27
95	703	180	Seminativo irriguo arborato	1	1,81	1,39
95	704	200	Seminativo irriguo arborato	1	2,01	1,55
95	705	30	Seminativo irriguo arborato	1	0,30	0,23

Il bene, che confina con la strada pubblica (via Vignati) e altri, risulta intestato a OMISSIS c.f.OMISSIS (debitore esecutato) in proprietà di 1/1.

La provenienza è per atto di compravendita dalla sig.ra Omissis a rogito notaio Paolo Chessadi Corridonia MC del 22/09/1997, repertorio 118465, trascritto il 25/09/97 nn. 9763 / 7546.

Sul lotto insiste una costruzione parziale, come indicato, la cui concessione edilizia è scaduta.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità di identificazione. Il lotto costituisce un unico corpo di forma rettangolare che si compone di 8 particelle catastali conseguenti a frazionamenti.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

L'intestazione è riferita sopra, la provenienza è per atto di compravendita notaio Chessa di Corridonia MC del 22/09/1997.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 7914 / 2037 del 29/04/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 28/04/2006 numero di repertorio 81458127462 notaio Gianferro Pacifico sede Macerata.

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC. COOP. A R.L. sede Filottrano (AN) codice fiscale 00135400422;

contro Omissis nato il omissis a Omissis) codice fiscale OMISSIScapitale € **500.000** totale € 750.000 durata 5 anni

ISCRIZIONE NN. 5679 / 1130 del 18/04/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/04/2011 numero di repertorio 6651584 notaio Ferone Gianluigi sede Treia (MC).

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO-SOCIETA' COOPERATIVA sede Filottrano (AN) codice fiscale 00135400422 (domicilio ipotecario eletto Filottrano piazza Garibaldi n. 26);

contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIScapitale € **310.000** Totale € 465.000 Durata 20 anni

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata sede Macerata.

A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 1410863 1004;



contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato i1 omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale €
908.772,13 totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 14589 / 11373 del 06/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del
16/09/2021 numero di repertorio 2478 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata.

A favore di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04970410264 (richiedente: avv. Fabrizio
Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);

contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022
numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio
Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);

contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis

nato i1 omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

*6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro
agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove
possibile- con quale spesa (indicativa)*

Trattasi di lotto edificabile di 1080 mq (lotto 16, comparto L7) con costruzione in corso, la cui concessione
edilizia è scaduta. Irregolarità edilizie sanate. La potenzialità edificatoria è di 2014 m³.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Lotto edificabile con costruzione in corso e concessione edilizia scaduta.

*8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per
l'intero e per una quota;*

Il bene è intestato al debitore esecutato Omissis c.f. OMISSIS in proprietà di 1/1.

*9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il
coniuge;*

Non comunione legale con il coniuge.

*10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che
resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del
bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Il lotto 16 del comparto L7, lottizzazione via Vignati a Passo di Treia, è regolato dalle norme di attuazione
del PRG, in particolare artt. 21 e 45 ai quali si rimanda per distanze, altezze e dotazioni.

*11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che
comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Come sopra.

*12 - Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la
quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia
venduta da sola;*



Il lotto è inserito in una zona residenziale tranquilla, comodi accesso e parcheggi e tutti i servizi essenziali raggiungibili a piedi. Fronteggia una strada per i soli residenti e alle spalle vede la campagna. La lottizzazione è sostanzialmente esaurita, solo due o tre i lotti non ancora edificati.

In base alle informazioni che circolano in zona, per il terreno edificabile vengono chiesti 100 euro al metro quadrato. Il valore di mercato del bene si stima in **110.000 euro**.

Il valore intrinseco della struttura esistente viene trascurato potendo non essere gradito dal potenziale acquirente.

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Il bene non appare divisibile tuttavia può essere utilizzato per una costruzione a più unità immobiliari.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Certificazione energetica non necessaria.

3.3 c) L'appartamento di abitazione e i 2 locali accessori

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)



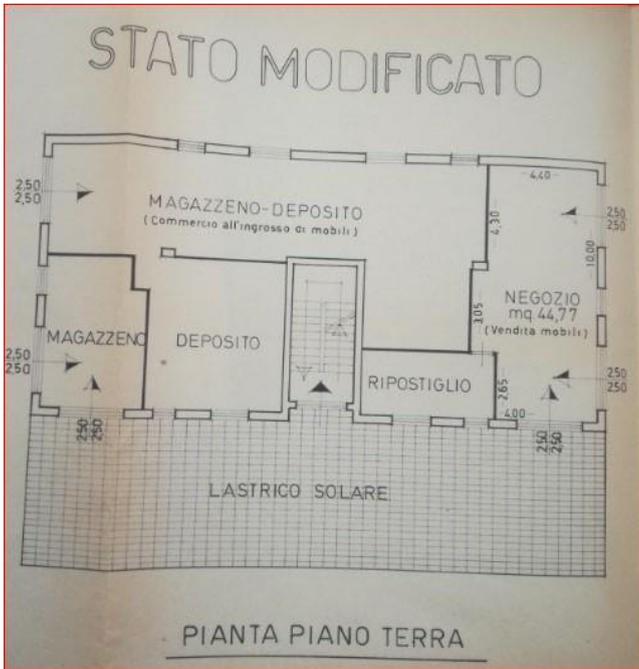
Il fabbricato (nelle foto sopra) ove ricadono i beni in oggetto è composto da 4 piani fuori terra ed uno interrato, serviti da una scala condominiale in posizione centrale, senza ascensore. L'interrato ha accesso anche mediante una rampa carrabile. Si tratta di edificio a struttura mista, muratura e c.a., costruito tra il 1977 e il 1978 (Concessione edilizia n.2855, Certificato di abitabilità del 20/9/1978). I 3 piani in elevazione sono ciascuno occupati da 2 appartamenti, il piano terra è destinato a magazzino, nell'interrato ci sono i



vari garage. L'edificio si trova in zona residenziale al margine ovest di Passo di Treia con servizi essenziali nel raggio di un km.

Le porzioni di fabbricato oggetto di stima sono 3 unità immobiliari:

- **sub 1**, cat C/2, adibito a magazzino, al piano terra;
- **sub 7**, cat A/3, che è l'abitazione principale di Omissis al piano terzo;
- **sub 11**, cat C/6, garage a servizio dell'abitazione al piano interrato.



Il magazzino (**sub 1**, nell'immagine accanto) impegna tutto il piano terra per una superficie di circa 200 m²; dispone di accessi su tre prospetti ed è raggiungibile con mezzi di lavoro leggeri. È dotato del solo impianto elettrico. Nella mappa catastale è indicato come un unico vano mentre l'interno risulta suddiviso come nel disegno accanto rinvenuto in Comune con una pratica del 13/6/1996 per "mutazione parziale di destinazione d'uso". L'adeguamento della mappa catastale avrebbe un costo di scarso rilievo.

L'appartamento (**sub 7**) è al terzo piano, lato Nord e dispone di tre fronti luce, due dei quali con balcone. Lo stato di manutenzione è buono, gli infissi sono in legno quasi tutti con vetro singolo e oscuramento a tapparelle. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia interna da 23 kW. Da alcune misure a

campione si rileva la sostanziale corrispondenza con la mappa catastale.

All'appartamento è associato un garage (**sub 11**) di circa 17 mq situato al piano interrato (vedi mappa catastale in allegati). Dispone del solo impianto elettrico; buono lo stato di manutenzione.

I beni sono ubicati a Passo di Treia, via Cristoforo Colombo (ex via Bramante).

2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Le 3 unità immobiliari sono descritte al N.C.E.U. del comune di Treia L366 come segue.

Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Rendita	Indirizzo
fabbricati	99	295	1	202	C/2	8	219,08€	In catasto: via Donato Bramante sui luoghi: via Cristoforo Colombo
Fabbricati	99	295	7	119	A/3	4	369,27€	
fabbricati	99	295	11	17	C/6	6	13,17€	

I beni sono intestati a Omissis (OMISSIS) in ragione di 1/1. La provenienza è per atto di compravendita a rogito notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata del 25/10/1978, repertorio 18014, trascritto il 30/10/1978 nn. 90857381 da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS che hanno costruito il fabbricato con concessione 2855/1976, certificato di abitabilità del 20/9/1978.



3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità nella identificazione del bene tra atto di pignoramento, nota di trascrizione e registri immobiliari. Non variazioni nei documenti catastali.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Il bene è intestato a Omissis in proprietà di 1/1, da egli acquistato oltre 40 anni fa dai costruttori (coniugi Omissis e coniugi Omissis) con atto notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata del 25/10/1978, repertorio 18014, trascritto il 30/10/1978 nn. 9085/7381.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 7914 / 2037 del 29/04/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 28/04/2006 numero di repertorio 81458127462 notaio Gianferro Pacifico sede Macerata.
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC. COOP. A R.L. sede Filottrano (AN) codice fiscale 00135400422;
contro Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS capitale € **500.000** totale € 750.000 durata 5 anni

ISCRIZIONE NN. 17863 / 4657 del 10/10/2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 9/10/2006 numero di repertorio 160993192 notaio Cerreto Alessandra sede Corridonia MC.
A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA sede Ancona (AN) codice fiscale 01377380421;
contro Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS capitale € **202.000** totale € 404.000

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata sede Macerata.
A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 1410863 1004;
contro Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS capitale € **908.772,13** totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata sede Macerata.
A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavota c.so Mazzini 156 Ancona);
contro Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS

6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)

Si è detto che il magazzino al piano terra, sub 1, nella mappa catastale è indicato come un unico vano mentre l'interno risulta suddiviso come nel disegno rinvenuto in Comune con una pratica del 13/6/1996 per "mutazione parziale di destinazione d'uso". Adeguare la mappa catastale ha un costo di scarso rilievo.



7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

L'appartamento sub 7 e il garage sub 11 sono l'abitazione principale del proprietario e della sua famiglia. Il magazzino sub 1, al piano terra è occupato sempre dal proprietario come deposito personale oltre che per le sue attrezzature di lavoro o come suo ufficio.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

Il bene è intestato al debitore esecutato Omissis c.f. OMISSIS in quota di 1/1.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Non comunione legale.

10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Trattasi di porzioni di fabbricato sulle quali gravano vincoli e oneri di natura condominiale per le rispettive quote e spettanze.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come sopra.

12 - Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

I beni pignorati sono costituiti da 3 unità immobiliari ad ingresso autonomo. Nella tabella che segue sono illustrati i valori di stima per singola unità catastale, mentre il procedimento e i criteri applicati sono esplicitati nell'allegato IV.

tipologia	sub	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	7	119	1.000	119.000
box	11	17	600	10.200
magazzino	1	202	450	90.900

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

I beni pignorati sono costituiti da 3 unità ad ingresso autonomo; il valore di ciascuna è riferito nella tabella di cui al quesito precedente.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.



Intervistato il proprietario e verificati alcuni documenti in suo possesso non è stato possibile rintracciare il certificato di prestazione energetica che invece sembrerebbe esistente.

Si è ritenuto pertanto non opportuno procedere al calcolo come richiesto nel quesito, detto peraltro che si tratta di prestazione professionale non esattamente in linea con una CTU. In ogni caso, nell'allegato IV vengono riferiti i dati tecnici essenziali per il deposito del calcolo. Le planimetrie sono contenute nell'allegato I. In via prudenziale l'appartamento è ascrivibile alla **classe energetica F**.

3.4 d) frustolo di terreno in comune di Pollenza di 810 mq



1 - Descrivere i beni pignorati, ... 2- individuazione catastale.... 3 - difformità tra l'identificazione... 4 - l'intestazione... 5- iscrizioni ipotecarie nel ventennio ... 6 - destinazione urbanistica... 7 - immobili siano liberi o occupati ... 8 - piena proprietà ... 9 - comunione legale ... 10 - l'esistenza di formalità ... 11- l'esistenza di formalità... 12 - stima ... 13 - divisibilità ... 14 - certificazione energetica

Si tratta di una sottile striscia di terreno agricolo della superficie catastale di 810 mq che si distende per 235 metri lungo il margine della strada comunale Cupidia fino all'innesto sulla provinciale Rotelli con una larghezza da 3 a poco più di 5 metri.

Sotto il profilo catastale l'immobile è identificato al comune di Pollenza F567 come segue:

Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd. domin.	Redd. agrario
2	375	810	Incolto produttivo	U	0,08€	0,04€

Il bene risulta di proprietà di Omissis OMISSIS per 1/2 con i nipoti Omissis e Omissis (1/4 ciascuno). Confina con strada comunale e con proprietà del fratello Omissis ; la provenienza deriva da

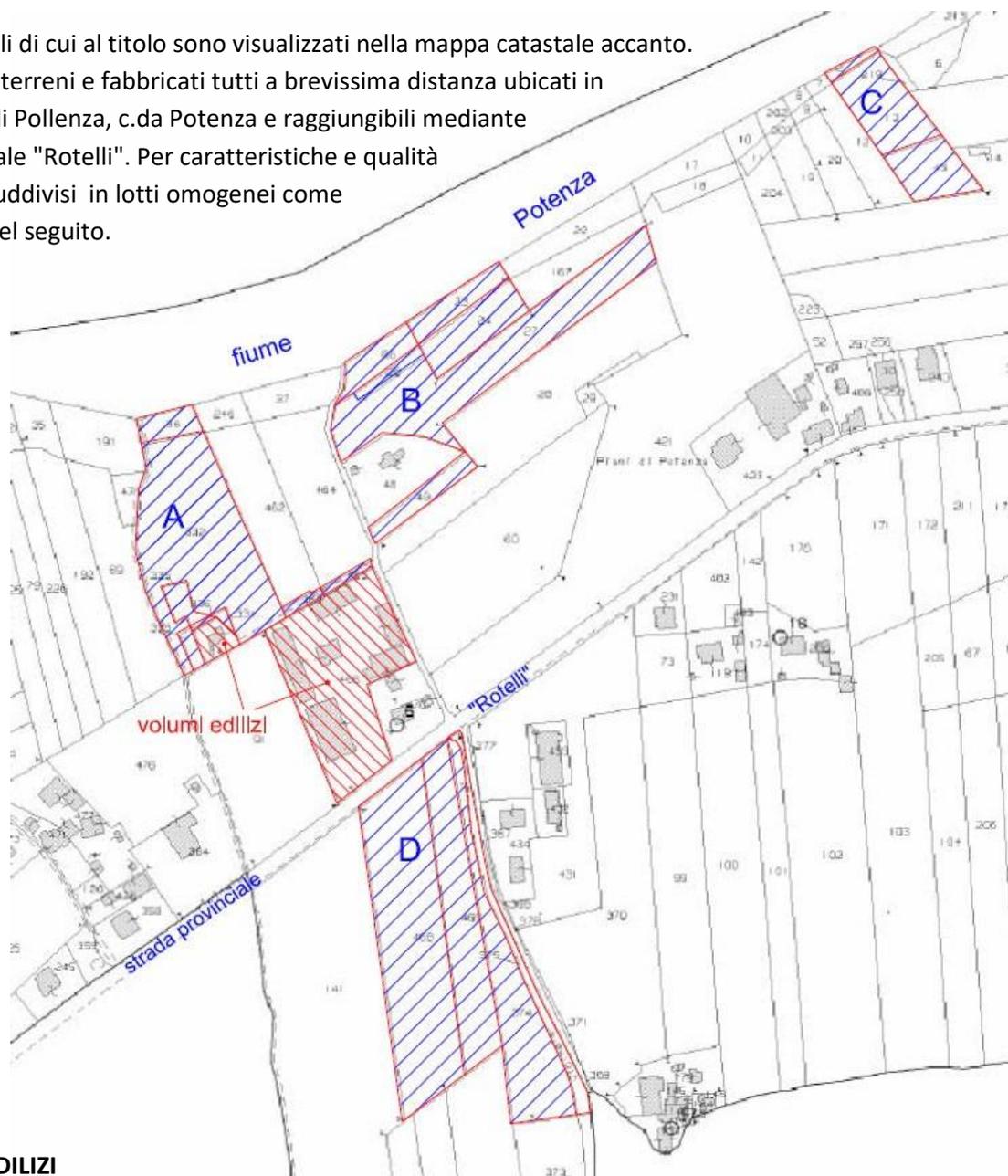
beni di famiglia per successioni e divisioni. Non difformità nelle identificazioni. Non variazioni recenti nei documenti catastali. Si trascura l'elenco delle iscrizioni ipotecarie associabile a quello degli altri beni maggiori a carico di Omissis. Il valore di mercato del frustolo si stima in **euro 2.000**.



4 I beni di Omissis: descrizione e risposta ai quesiti

4.1 e) terreni agricoli con fabbricati in agro di Pollenza

Gli immobili di cui al titolo sono visualizzati nella mappa catastale accanto. Si tratta di terreni e fabbricati tutti a brevissima distanza ubicati in territorio di Pollenza, c.da Potenza e raggiungibili mediante la provinciale "Rotelli". Per caratteristiche e qualità vengono suddivisi in lotti omogenei come descritto nel seguito.



VOLUMI EDILIZI

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Con "volumi edilizi" si intendono quei beni che ricadono sulla particella 466 (foglio 2, Pollenza) di 6090 mq, ovvero un fabbricato residenziale, un capannone, una tettoia e n.3 serre e l'ulteriore fabbricato che ricade lì accanto sulla particella 84, sempre foglio 2.

Il fabbricato principale che insiste sulla p.lla 466, sub 2, 3 e 4, a prevalente destinazione residenziale è stato costruito in muratura nel 1980-82 (conc. edil. 49/80 e 2 varianti; agibilità 30/6/1982) e si compone di due piani fuori terra e di un piano interrato, tutti ad ingresso indipendente.





Il piano primo (**sub 4**) è costituito da un appartamento in buone condizioni con finiture anche di pregio e impianti efficienti. È l'abitazione principale del debitore esecutato Omissis. Impegna tutta l'impronta del fabbricato e si raggiunge mediante una scala esterna indipendente. Il piano terra è invece costituito da un appartamento più piccolo (**sub 3**) perché il resto dell'impronta è occupata da un garage di 58 mq (porzione del **sub 2**) con ingresso carrabile al prospetto principale e comunicante con l'appartamento dall'interno.

Quest'ultimo, dotato di impianti efficienti e mobilio,

era occupato dalla madre del Omissis, sig.ra O m i s s i s , ora scomparsa.

Il piano interrato infine, anch'esso porzione del **sub 2**, ha accesso mediante una rampa esterna ed è adibito a magazzino. La divisione interna dell'interrato non è rispondente alla mappa catastale per la presenza di 2 tramezzi ma la difformità è di scarso rilievo e sanabile e con poca spesa sia per rimessa in pristino, sia in termini di regolarizzazione lasciando lo stato tal quale.



Sul lato opposto rispetto alla strada provinciale, ma con accesso carrabile autonomo anche da strada esterna, insiste un capannone in c.a. prefabbricato, epoca 1989-90, con funzione di deposito prodotti e macchine agricole (conc.edil. 61/89 e 2 varianti; agibilità del 9/6/1992). Ha un'impronta di 262 mq lordi e copertura a capanna, altezza da 4,90 a 6,10 metri al colmo. All'interno c'è un piccolo vano in muratura che contiene anche un bagno, e che non è rispondente in mappa ma sanabile con poca spesa. Il capannone, anch'esso parte del sub2, è utilizzato dal proprietario per la sua attività di agricoltore vivaista, come tutti gli altri accessori che ricadono nella proprietà.

Sul terreno (p.lla 466) infatti, sorgono anche una tettoia e 3 serre, volumi assentiti con varie concessioni edilizie e varianti e accatastati al sub 2 salvo una delle serre accatastata al sub 6. Per tutti i volumi l'accesso principale è dalla strada provinciale.



La tettoia (foto accanto) è una struttura elementare realizzata in acciaio e copertura a pannelli. Impegna 270 mq con altezza di 3,5 e 3,9 metri.

Le 3 serre sono rispettivamente di 600, 420 e 200 mq, a struttura in trafilati o tubolari in metallo, chiuse con pannelli in materiale plastico, quasi tutte dotate di impianti di irrigazione e areazione per colture specializzate (vedi foto a seguire).

Migliore descrizione nella più ampia documentazione fotografica in allegato III.





Sulla **particella 84** (sempre foglio 2) insiste infine un fabbricato ex rurale con corte esclusiva (nella foto sopra) realizzato in muratura intorno al 1980 per il quale Omissis detiene la nuda proprietà e dichiara che, al momento, non ha disponibilità di accesso. Si sviluppa su 2 piani con esterni intonacati e tinteggiati che necessitano di manutenzione. Anche gli interni necessitano di manutenzione, notizia appresa dal Omissis perché non ne è stata possibile la visita. La casa era abitata dall'anziana signora OMISSIS che ne aveva l'usufrutto. Gli allacci ora non ci sono. La superficie catastale è 111 mq di cui 25 mq al piano primo. L'accesso è possibile solo attraverso una strada che percorre la proprietà del Omissis (p.lle 463, 465, 332). Per tutti gli immobili descritti, l'indirizzo è Pollenza, C.da Potenza, civico 36 e altri.

2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Sotto il profilo catastale gli immobili (volumi edilizi) sono individuati al comune di Pollenza F567.

Catasto	Foglio	P.lla	Sub	Superf. (mq)	Categoria	Vani	Classe	Indirizzo	Rendita
Fabbricati	2	466	2	/	D/10	/	/	contrada Potenza, 36	2.334,00 €
Fabbricati	2	466	3	/	A/3	4,5	1	contrada Potenza, 36	232,41 €
Fabbricati	2	466	4	/	A/3	7	3	contrada Potenza, 36	506,13 €
Fabbricati	2	466	6	/	D/10	/	/	contrada Potenza, 36	144,00 €
Fabbricati	2	84		111	A/4	4,5	2	contrada Potenza	167,33 €



Tutti i volumi edilizi che insistono sulla particella 466 (ex 85) sono in piena proprietà di Omissis Omissis. La provenienza è per atto di compravendita da Omissis (madre del Omissis) a rogito del notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, del 12/09/1980, repertorio 22491 trascritto il 17/09/1980, nn. 8947/ 7073. Si tratta in pratica di beni di famiglia.

Il diritto di nuda proprietà sull'appartamento che insiste sulla particella 84 del foglio 2 proviene da atto di acquisto a rogito notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, del 31/12/1991, repertorio 52322 trascritto il 20/01/1992, nn. 1763 / 1654 dai sigg. Omissis e Omissis.

Nella relazione notarile a firma del Notaio Alessandra Ciocchetti in atti, viene precisato che non risulta alcun ricongiungimento del diritto di usufrutto spettante a Omissis e Omissis al diritto di nuda proprietà.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità nella identificazione dei beni tra atto di pignoramento, nota di trascrizione e registri immobiliari. Variazioni nei documenti catastali in epoche non incidenti con l'attuale identificazione dei beni e comunque precedenti o coeve rispetto agli ultimi passaggi di proprietà (1980 e 1991).

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

I volumi edilizi di cui sopra sono intestati al debitore esecutato Omissis O M I S S I S a partire dall'epoca di acquisto, rispettivamente: anno 1980 per i beni che ricadono sulla particella 466; anno 1991 per l'edificio che ricade sulla particella 84. Gli atti notarili sono indicati al quesito 2.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 1410863 1004;
contro Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS capitale €
908.772,13 totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata sede Macerata.

A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);
contro Omissis nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato il omissis a OMISSIS codice fiscale OMISSIS

6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)

Il **fabbricato** che insiste sulla **p. 466, sub 2, 3 e 4**, a prevalente destinazione residenziale, è stato realizzato con concessione edilizia 49/80 del 15/03/1980 e due varianti, l'ultima 115/82 del 17/06/1982, prot. 4112. Da misure a campione appare conforme alla mappa catastale, salvo i due tramezzi che si rilevano all'interrato, difformità sanabile con spesa non rilevante sia per adeguamento della mappa, sia per rimessa in pristino. L'abitabilità è stata certificata in data 30/06/1982, prot. 4621/82.



Il **capannone agricolo** è stato realizzato con concessione edilizia 61/89 del 14/09/89 e due varianti, l'ultima n.143/92, prot. 3954 del 5/06/1992; l'agibilità è stata rilasciata il 9/06/1992 prot.3377, cart.19/92. All'interno del capannone, lato ovest, insiste un piccolo volume in muratura non rispondente in mappa, difformità di scarso apprezzamento la cui sanatoria non incide sul valore del bene.

Gli **altri volumi** che insistono sulla particella 466, parti del sub 2 e sub 6, sono stati realizzati con varie concessioni edilizie e varianti assentite a partire dal 1990 (conc. edil. 167/90) fino all'ultima di cui si rinviene documentazione del 1997 (conc. edil. 170/97, prot. 8192 del 12/12/97) e agibilità del 4/04/1998, n.2798/7181, cart.13/98). Non difformità apprezzabili.

Quanto infine al fabbricato che insiste sulla **particella 84**, questi è stato realizzato dal precedente proprietario, sig. Omissis, in epoca 1980 poi denunciato per abuso edilizio di carattere formale nel 1982 ed infine regolarizzato con concessione in sanatoria n. 22 del 16/11/90, prot. 3518; l'abitabilità è stata dichiarata in data 8/04/1992.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Tutti i volumi edilizi che insistono sulla particella 466 sono occupati dal proprietario come abitazione (sub 4) o per la sua attività lavorativa di vivaista (sub 2 e 6). Appare invece libero l'appartamento sub 3 nel quale abitava la madre ora deceduta.

Appare libera anche la casa che insiste sulla p.lla 84 di cui il Omissis detiene la nuda proprietà.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

Tutti i volumi edilizi che insistono sulla particella 466 sono in piena proprietà del debitore esecutato sig. Omissis (OMISSIS).

Il Omissis detiene invece la nuda proprietà della casa che insiste sulla particella 84.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Non comunione legale.

10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Per i beni che insistono sulla particella 466, oltre alle iscrizioni ipotecarie (cfr. quesito 5) non si rilevano altre formalità.

Per il bene che insiste sulla particella 84, dagli atti risulta che il Omissis ne ha solo la nuda proprietà.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come sopra.

12 - Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;



Nelle tabelle che seguono sono illustrati i valori di stima dei vari volumi edilizi, mentre il procedimento e i criteri applicati sono esplicitati nell'allegato IV.

volumi edilizi che insistono sulla particella 466

Tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Appartamento p.1	466	4	A3	144	1.000	144.000
Appartamento p.t.	466	3	A3	86	1.000	86.000
Box	466	2 pp	D10	58	500	29.000
Magazzino p-1	466	2 pp	D10	144	350	50.400

Tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Deposito /magazzino	466	2 pp	D10	262	200	52.400

Tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Tettoia e 3 serre	466	2 pp	D10	1.510	30	45.300

volumi edilizi che insistono sulla particella 84

Tipologia	p.lla	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	84	A4	111	620	68.820

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

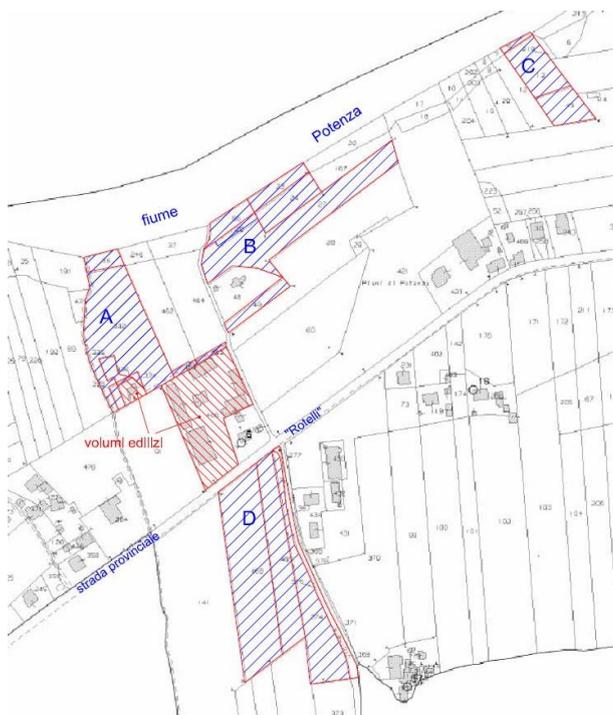
Il valore di stima è indicato sopra per singolo volume edilizio. Alcune dei beni (tettoia, serre, interrato, ecc.) hanno scarso interesse di mercato se venduti separatamente.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Molti dei volumi non necessitano di Certificazione energetica. Per gli appartamenti distinti al F.2, p. 466, sub 3 e 4, intervistato il proprietario e verificati alcuni documenti in suo possesso non è stato possibile rintracciare il certificato di prestazione energetica che invece sembrerebbe esistente.

Si è ritenuto pertanto non opportuno procedere al calcolo come richiesto nel quesito, detto peraltro che si tratta di prestazione professionale non esattamente in linea con una CTU. In ogni caso, nell'allegato V vengono riferiti i dati tecnici essenziali per il deposito del calcolo. Le planimetrie sono contenute nell'allegato I. In via prudenziale entrambe gli appartamenti sono ascrivibili alla **classe energetica F**. L'appartamento (casa singola) identificato alla particella 84 è invece ascrivibile alla **classe energetica G**.





TERRENI

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Le proprietà descritte in questo capitolo comprendono vari appezzamenti di terreno agricolo non tutti contigui ma, come si vede in mappa riferita anche qui accanto, a brevissima distanza gli uni dagli altri.

Si tratta in tutti i casi di terreni irrigui di pianura alcuni confinanti con il fiume.

Cadono in C.da Potenza, nei pressi del civico 36.

Essendo corpi omogenei ma acquisiti in tempi diversi e con storia notarile a volte differente, vengono descritti in maniera distinta.

2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Sotto il profilo catastale i terreni qui descritti secondo 4 corpi, sono individuati al comune di Pollenza F567.

TERRENI, corpo A

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
Terreni	2	333	210	seminativo irriguo arborato	3	1,68	1,46
Terreni	2	334	60	seminativo irriguo arborato	3	0,48	0,42
Terreni	2	336	30	seminativo irriguo arborato	3	0,24	0,21
Terreni	2	36	580	bosco alto	1	0,60	0,15
Terreni	2	332	6600	seminativo irriguo arborato	3	52,83	46,02
Terreni	2	335	340	seminativo irriguo arborato	3	2,72	2,37
Terreni	2	463	135	seminativo irriguo arborato	3	1,08	0,94
Terreni	2	465	150	seminativo irriguo	3	1,01	0,97

Le particelle 36, 332 (ex 58), 335 (ex 80) sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS. La provenienza è per atto di compravendita a rogito del notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, del 12/09/1980, repertorio 22491 trascritto il 17/09/1980, nn. 8947/ 7073 da Omissis e Omissis madre del Omissis.

Le particelle 333, 334 (ex 58), 336 (ex 89), 463 (ex 248), 465 (ex 59) sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS. La provenienza è per atto di permuta a rogito del notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, del 13/07/1990, repertorio 48477 trascritto il 17/07/1990, nn. 8339 / 5188 con Omissis.



TERRENI, corpo B

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
Terreni	2	49	690	seminativo irriguo	3	4,63	4,45
Terreni	2	66a	532	seminativo irriguo	2	3,87	3,71
Terreni	2	66b	258	bosco alto	1	0,27	0,07
Terreni	2	24	1.400	seminativo irriguo	4	7,95	8,31
Terreni	2	26	280	seminativo irriguo	2	2,04	1,95
Terreni	2	27	5.570	seminativo arborato	3	25,89	28,77
Terreni	2	23	870	bosco alto	1	0,90	0,22

Le particelle 23, 24, 26, 27, 49, 66 sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS. La provenienza è per atto di compravendita a rogito del notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, del 12/09/1980, repertorio 22491 trascritto il 17/09/1980, nn. 8947/ 7073 da OMISSIS.

TERRENI, corpo C

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
Terreni	2	45	1.250	seminativo irriguo	3	8,39	8,07
Terreni	2	5a	8	seminativo irriguo	2	0,06	0,06
Terreni	2	5b	152	bosco alto	1	0,16	0,04
Terreni	2	13	1.900	seminativo irriguo	4	10,79	11,28

Le particelle 5, 13, 45 sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS. La provenienza è per atto di compravendita a rogito del notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata, del 12/09/1980, repertorio 22491 trascritto il 17/09/1980, nn. 8947/ 7073 da Omissis.

TERRENI, corpo D

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
Terreni	2	374	3.790	seminativo irriguo	2	28,38	26,42
Terreni	2	469	3.710	seminativo irriguo arborato	1	36,60	30,66
Terreni	2	468	7.190	seminativo irriguo arborato	1	70,92	59,41

Le particelle 374 (ex 182), 468 (ex 127), 469 (ex 127) sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS. La provenienza deriva da beni di famiglia con varie donazioni, successioni, divisioni e vendite tra parenti, l'ultima risalente all'anno 2016.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità nell'identificazione dei beni. Variazioni catastali in epoca coeva o antecedente agli atti notarili da cui discende la provenienza dei beni.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

I beni (terreni) di cui sopra sono intestati in proprietà 1/1 al debitore esecutato Omissis a partire dall'epoca di acquisto in poi. I vari atti sono citati al quesito 2.



5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 1410863 1004;
contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € 908.772,13
totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);
contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)

In base al vigente Piano Regolatore Generale di Pollenza, gli appezzamenti di terreno indicati ai corpi A, B, C cadono in "zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale" il cui utilizzo è regolato dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'appezzamento di terreno indicato al corpo D, cade in "zona agricola speciale - recupero ambientale e valorizzazione turismo rurale" regolata dall'art.34 delle NTA.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

I terreni qui descritti sono in disponibilità del proprietario sig. Omissis che li utilizza per la sua attività di agricoltore e vivaista.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

Dagli atti risulta la piena proprietà dei terreni in capo al debitore esecutato sig. Omissis

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Non comunione legale.

10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Oltre alle iscrizioni ipotecarie (cfr. quesito 5) non si rilevano altre formalità.

Sui terreni insistono le norme del PRG di Pollenza per le zone agricole, in particolare art.32 per i corpi A, B, C e art.34 per il corpo D.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come sopra.



12 - Procedere alla **stima** degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

I terreni assommano a circa 3,6 ettari e il valore di stima complessivo in cifra tonda è **96.400 euro**.

Per il dettaglio analitico dei vari corpi e per i criteri utilizzati nella stima si rimanda all'allegato IV.

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

In allegato IV è indicato il valore di stima per singolo corpo omogeneo.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Non cogente.

4.2 f) appartamento con garage a Sforzacosta MC, via Bruno Tano, 23

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)



vista da via Bruno Tano



vista dalla zona verde, sul retro

Il fabbricato ove ricadono i beni in oggetto (nelle foto sopra) è ubicato in via Bruno Tano, civico 23, a Sforzacosta di Macerata, in zona dotata di tutti i servizi essenziali e di buoni collegamenti. È composta da 5 piani fuori terra ed uno interrato, serviti da una scala condominiale con ascensore. L'interrato ospita i garage ai quali si accede anche attraverso una rampa carrabile. L'edificio, catastalmente identificato al foglio 113, particella 751, risale al 1998 (conc.edil. 3933/3521 e var.1836/98, abitabilità, domanda 29/4/98,



rilasciata), ha struttura in c.a. e finitura esterna a mattoncini in buone condizioni. L'appartamento, **sub 8**, ha una superficie di 67 mq ed è ubicato al piano primo con affaccio sul solo fronte Nord; il garage (**sub 22**) ha una superficie di 17 mq ed è ubicato al piano interrato. Gli interni sono ben tenuti. Il bene, che era affittato a soggetto divenuto moroso, è ora libero da alcuni mesi per procedura di sfratto.

2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Sotto il profilo catastale l'immobile è descritto al comune di Macerata E783 come segue.

Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Superf. (mq)	Categoria	Vani	Classe	Indirizzo	Rendita
Fabbricati	113	751	8	67	A/3	4	4	via Bruno Tano	299,55€
Fabbricati	113	751	22	17	C/6	/	3	via Bruno Tano	24,58€

Il bene, costituito da appartamento e garage entrambe confinanti con parti condominiali e private, è in piena proprietà di Omissis OMISSIS . La provenienza è per atto di compravendita da omissis e Omissis a rogito notaio Giuseppe Belogi di Macerata, del 3/12/2002, repertorio 123072 trascritto il 30/12/2002, nn. 17448/ 12276.

Il bene è ora libero da circa 2 mesi per procedura di sfratto a carico dell'inquilino divenuto moroso.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità di identificazione. Non variazioni catastali.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

I beni sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS, debitore esecutato che li ha acquistati con atto a rogito notaio Giuseppe Belogi di Macerata, del 3/12/2002, repertorio 123072 trascritto il 30/12/2002, nn. 17448/ 12276. Non altri passaggi di proprietà nel ventennio.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata

A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 14108631004;

contro Omissis nato il omissis a omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

capitale € **908.772,13** totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) c.f. 14108631004 (rich.: avv. Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);
contro Omissis nato il omissis a Omissis) codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)



L'edificio è stato costruito con concessione edilizia n.3933/3521 e successiva variante n.1836/98. L'abitabilità è stata richiesta in data 29/04/1998 e, si apprende dai documenti rilasciata. Non irregolarità edilizie.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

L'appartamento è ora libero (da alcuni mesi) e si presenta in condizioni molto buone.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esegutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

Il bene, costituito da appartamento e garage, è in piena proprietà di Omissis O M I S S I S debitore esegutato.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Non comunione legale.

10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni (appartamento e garage) gravano i comuni vincoli di natura condominiale.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come sopra.

12 - Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

Nella tabella che segue sono illustrati i valori di stima per singola unità catastale, mentre il procedimento e i criteri applicati sono esplicitati nell'allegato IV.

tipologia	p.lla	sub	Cat.	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	113	8	A/3	67	1.350	90.450
box	113	22	C/6	17	600	10.200

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

I beni pignorati sono costituiti da 2 unità ad ingresso autonomo; il valore di ciascuna unità è riferito al quesito precedente.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

La certificazione energetica è allegata al contratto di affitto. **classe energetica E.**



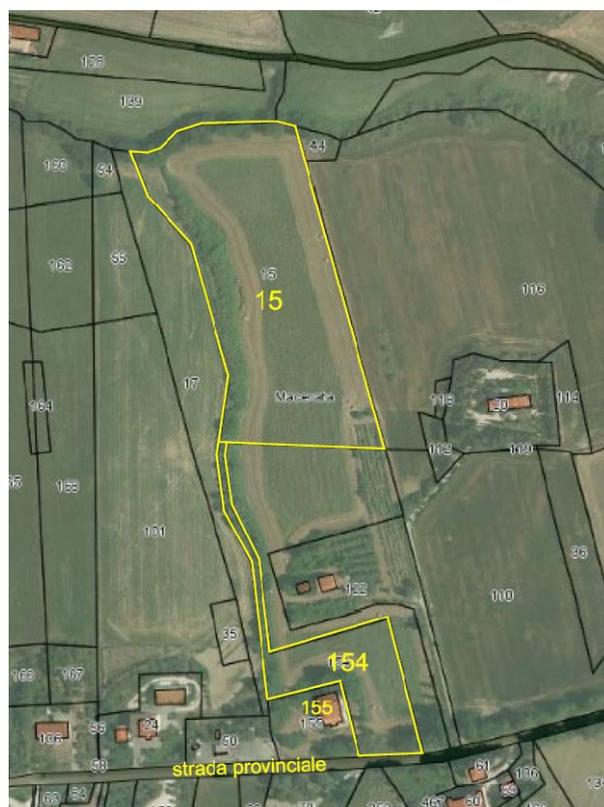
4.3 g) terreno con edificio residenziale al grezzo in loc. Lornano di Macerata

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Il bene è costituito da un edificio residenziale non ancora terminato (vedi foto) e da un terreno agricolo di circa 2 ettari che si sviluppa parte in adiacenza, parte un poco più a valle ma in maniera contigua. I due immobili sono ubicati nella campagna a ovest di Macerata, contrada Lornano.

L'edificio, sito a 20 metri dalla strada provinciale "Rotelli" con intorno una corte di circa 2000 mq (p.IIa155), si sviluppa su 3 piani in cemento armato di cui uno seminterrato oltre al sottotetto. Struttura, esterni e copertura sono completi, mancano infissi, impianti, divisioni interne e finiture.

Il terreno (p.IIe 15 e 154) impegna invece una fascia di medio pendio che dalla strada provinciale arriva fino al fosso.



2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Sotto il profilo catastale i due immobili sono descritti al comune di Macerata E783 come segue.

Catasto	Foglio	P.IIa	Categoria	Classe	Indirizzo	Rendita
Fabbricati	77	155	F/3	/	contrada Lornano	/

Catasto	Foglio	P.IIa	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Redd.domin.	Redd.agrario
Terreni	77	15 a	19412	seminativo	3	75,19	110,28
Terreni	77	15 b	364	vigneto	2	1,32	1,88
Terreni	77	154	5500	seminativo	2	25,56	35,51



I beni sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS. La provenienza è per atto di compravendita da De Angelis Vilma, a rogito notaio Alessandro Alessandrini Calisti di Macerata del 8/02/2021, repertorio 7298 trascritto il 25/02/2021, nn. 2773/ 2146. Trattasi di proprietà della famiglia di Omissis fin dal 1986 di cui quest'ultima ne era entrata in piena proprietà nel 2009 per successione e per donazioni da parte dei fratelli.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità di identificazione. Non variazioni catastali in epoca successiva all'entrata in possesso da parte di Omissis, debitore esecutato.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

I beni sono in proprietà 1/1 di Omissis OMISSIS, debitore esecutato che li ha acquistati con atto a rogito notaio Alessandro Alessandrini Calisti di Macerata del 8/02/2021, repertorio 7298 trascritto il 25/02/2021, nn. 2773/ 2146.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);

contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS

6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)

L'edificio è stato costruito dalla famiglia Omissis con una prima concessione edilizia n.4684/4785 del 12/06/1987, poi una concessione a costruire prot. 9171 posizione 4785 del 10/10/1992 e successivamente una proroga del 20/10/1995 prot. 29891/4785. Alla data dell'atto di acquisto da parte del sig. Omissis (8/02/2021) l'edificio era come all'attualità, accatastato con categoria F/3, edificio in costruzione.

Il terreno ha destinazione agricola, e su di esso gravano trascrizioni poste nel 1987 dai Omissis a favore del comune di Macerata (vedi quesito 10). Norme del PRG: sotto il profilo urbanistico si tratta in particolare di "zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale" regolata dagli artt. 1, 3, 25, 26, 27, 28, e 60; ulteriori norme di rispetto per il patrimonio botanico vegetazionale (art.51) valgono per le fasce adiacenti ai fossi che corrono lungo i margini Ovest e Nord; ulteriori norme di rispetto stradale valgono per la fascia adiacente la provinciale, artt. 31, 32, 45, 50 e 54.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Il fabbricato è in costruzione.

Il terreno è utilizzato dal proprietario, sig. Omissis, per la sua attività di agricoltore vivaista.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;



Il bene è costituito da un terreno agricolo e da un fabbricato in costruzione; entrambi sono in piena proprietà di Omissis OMISSIS, debitore esecutato.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Non comunione legale.

10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sul terreno gravano:

- vincolo di destinazione trascritto il 3/07/1987 nn. 7208 /5047, atto notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata del 19/06/1987 repertorio 39852 a favore del comune di Macerata contro OMISSIS e OMISSIS precedenti proprietari;
- vincolo di inedificabilità trascritto il 03/07/1987 nn. 7207/ 5046 atto notaio Claudio Alessandrini Calisti di Macerata del 19/06/1987 repertorio 39852 a favore del comune di Macerata contro OMISSIS e OMISSIS precedenti proprietari;
- norme del Piano regolatore generale del comune di Macerata.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come sopra.

*12 - Procedere alla **stima** degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

I beni pignorati sono costituiti da 2 unità immobiliari: un fabbricato in corso di costruzione con corte e un terreno agricolo. Qui sotto sono illustrati i valori di stima per singolo immobile mentre il procedimento e i criteri applicati sono esplicitati nell'allegato IV.

Valore del fabbricato in costruzione: **275.000 euro**

Valore del terreno seminativo: **54.000 euro**

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Il terreno e il fabbricato con corte sono vendibili anche separatamente; il valore di ciascun bene è riferito al quesito precedente.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Certificazione energetica non cogente.



4.4 h) locale commerciale C.so Dalmazia, 32 a Civitanova M., propr. 1/2 con altro soggetto.



1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Si tratta di un locale commerciale in c.so Dalmazia, civico 32 a Civitanova Marche (MC) che impegna parte del piano terra di un fabbricato in muratura di 3 piani di buona estetica esterna, il cui uso è residenziale per i piani primo e secondo. L'edificio, sito nel *borgo marinaro* il cui primo impianto è di epoca immemore, è situato in una zona ora centrale e molto frequentata, a due passi dalla piazza principale e dai corsi XX Settembre e Umberto I. Il locale è dotato di vetrine che affacciano anche su via del Lido e ospita l'attività di ristorazione ora denominata "OMISSIS. Lo stato di manutenzione degli interni è molto buono, gli impianti sono efficienti.

2 - Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Sotto il profilo catastale l'immobile è descritto al comune di Civitanova C770 come segue.

Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Superf. (mq)	Categoria	Classe	Indirizzo	Rendita
Fabbricati	17	731	8	55	C/1	4	corso Dalmazia, 32	837,95€

L'immobile, che confina con strada pubblica e parti del resto del fabbricato nel quale è inserito, è intestato in quota 1/2 ciascuno a Omissis OMISSIS e al cognato OMISSIS OMISSIS, quest'ultimo non coinvolto nel pignoramento e che possiede anche il resto dell'edificio. Per quanto riguarda la quota di Omissis la provenienza è per atto di divisione a rogito notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche MC del 24/07/2017, repertorio 108708 raccolta 15804, trascritto il 03/08/2017 nn. 9077/6605. Per quanto riguarda l'altro intestatario la provenienza deriva da beni di famiglia cui apparteneva anche la moglie del Omissis, ora deceduta. Il locale è affittato dal 2011 ad una attività commerciale di ristorazione, contratto trasferito nel 2019 ad altro intestatario.

3 - Rilevare eventuali 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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Non difformità di identificazione. Non notizia di variazioni catastali in data successiva all'entrata in possesso del bene da parte del debitore esecutato.

4 - Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

Il bene è intestato a Omissis OMISSIS e OMISSIS OMISSIS ciascuno in quota 1/2. Si tratta di un bene della famiglia OMISSIS cui apparteneva la moglie ora



scomparsa del debitore esecutato Omissis, il quale ha acquisito la quota di 1/2 con atto di divisione del 2017 sopra citato.

5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

ISCRIZIONE NN. 5053 / 648 del 25/05/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/05/2020 numero di repertorio 446 emesso da tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA spv s.r.l. sede Roma codice fiscale 1410863 1004;
contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS capitale € **908.772,13**
totale € 908.772,13

TRASCRIZIONE NN. 3090 / 4273 del 21/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01/03/2022 numero repertorio 531 emesso da uff. giud. tribunale di Macerata.

A favore di RIENZA SPV S.R.L. sede Roma (RM) codice fiscale 14108631004 (richiedente: avv. Fabrizio Panzavuota c.so Mazzini 156 Ancona);
contro Omissis nato il omissis a Omissis codice fiscale OMISSIS e Omissis
nato il omissis omissis codice fiscale OMISSIS

6 - Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa)

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1967. Sullo stesso sono poi state rilasciate: concessione edilizia prot. 11666 pratica 125/1974 del 10/06/1974; certificato di agibilità n.49 del 28/05/2012; DIA 8/04/1996 e DIA 408/2009, protocollo 3336. Non notizia di irregolarità edilizie.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

L'immobile risulta affittato ad una attività commerciale di ristorazione subentrata il 1/02/2019 a quella precedente. Non è stato possibile reperire notizie di maggior dettaglio oltre l'importo dell'affitto poiché nel contratto sono coinvolte persone estranee al presente procedimento.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

Si è detto che l'immobile (negoziato al piano terra) è in proprietà di 1/2 ciascuno al debitore esecutato sig. Omissis e al cognato sig. OMISSIS, quest'ultimo non coinvolto nel presente procedimento.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Il bene, in origine della famiglia OMISSIS, è passato in proprietà di 1/2 al debitore esecutato sig. Omissis, per atto di divisione tra gli eredi della moglie, sig.ra OMISSIS, dopo la sua scomparsa avvenuta nel 2017.

10 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Il bene, negoziato al piano terra di un fabbricato con altri 2 piani sopra, è soggetto ai consueti vincoli di natura condominiale.

11 - accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;



Come sopra.

*12 - Procedere alla **stima** degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*

Trattandosi di attività commerciale attualmente in locazione, la stima per saggio di capitalizzazione conduce ad un valore di **240.000 euro**. Il procedimento di stima è riferito in allegato IV.

13 - Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Il bene non appare divisibile.

14 - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

La certificazione energetica è allegata al contratto di affitto che non è stato possibile reperire essendo coinvolte persone esterne al presente procedimento.

Monte San Giusto, 16 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Emiliano Castricini

