

TRIBUNALE DI MACERATA

ESEC. N. 2/2022 RGEI

G.E. Dott.ssa Filomena Di Gennaro
sostituita dal Dott. Andrea Enrico Polimeni

RELAZIONE SULLO STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI

disposta all'udienza del 9 ottobre 2024

*

La scrivente custode, nel richiamare nel proprie precedenti relazioni e le note scritte rese per l'udienza del 9 ottobre 2024, in ottemperanza al provvedimento adottato in pari data dal G.E., riferisce come segue sullo stato occupativo degli immobili, indicando al contempo la misura della indennità che si ritiene congrua per gli immobili occupati *sine titulo*.

Nella redazione si seguirà l'ordine dell'atto di pignoramento con indicazione per ciascun bene pignorato del LOTTO corrispondente, come formato dal perito nella relazione in atti.

PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI SITI IN MACERATA

- 1) Terreno sito in Macerata ed identificato nel Catasto Terreni di Det. Comune al **foglio 45, particella 998**, categoria T, qualità seminati arborato, classe 1, are 5, reddito dominicale € 2,97, reddito agrario 3,23; ARC

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito con il perito in data 21-09-2023. Non risultano contratti di locazione in essere.

*

- 2) Terreno sito in Macerata ed identificato nel Catasto Terreni di Det. Comune al **foglio 65, particella 730**, categoria T, qualità semina arborato, classe 1, ca 20, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario 0,13; Isct. A18
36705

TRATTO DI STRADA

Escluso dalla formazione dei lotti

*

- 3) Terreno sito in Macerata ed identificato nel Catasto Terreni di Det. Comune al **foglio 65, particella 1363**, categoria T, are 3, ca 10;

TRATTO DI STRADA

Escluso dalla formazione dei lotti

*



- 4) Terreno sito in Macerata ed identificato nel Catasto Terreni di Detto Comune al foglio 65, particella 1369, categoria T, qualità incolt sterile;

TRATTO DI STRADA

Escluso dalla formazione dei lotti

PIENA PROPRIETA' (100/100) DEGLI IMMOBILI SITI IN MACERATA ALLA VIA DEI VELINI SNC

- 5) Opificio sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 65, particella 1372 subalterno 18, categoria D/1, piano 1, zona censuaria 2, rendita 172,00

LOCALE CABINA ELETTRICA

Escluso dalla formazione dei lotti

*

- 6) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 65 particella 1372, subalterno 20, categoria F/3, piano 2;

LOTTO 1

STATO OCCUPATIVO: immobile concesso in locazione dalla [REDACTED], come confermato dalle ricerche svolte dal perito stimatore, con contratto sottoscritto il 15.7.2018, Registrato al num. 5263, serie 3T del 2018.

Unitamente al sub 20, oggetto del medesimo contratto sono i subalterni 60, 80 e 81 (probabilmente l'indicazione del sub 80 è un refuso volendo intendere le parti il sub 88). Infatti, sia in sede di verbale del 2 agosto 2023 che in sede di verbale dell'11.10.2023, veniva indicato come oggetto di locazione nell'ambito del medesimo contratto il sub 88 e non il sub 80. Le piantine allegate al contratto confermerebbero quanto detto.

DURATA DEL CONTRATTO 9 ANNI con inizio il 1°.08.2018 sino al 31.07.2027, da rinnovarsi per altri 6 alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa facoltà di recesso.

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € 6.000,00 oltre iva, da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».



Osservazioni:

- alla data del primo accesso (2 agosto 2023) i lavori con riferimento al sub 20 non erano terminati. Il locale si presentava allo stato grezzo unito al sub 88;

-il contratto risulta registrato e non trascritto;

-l'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, deve intendersi per locali ultimati. Il suo ammontare potrebbe pertanto rientrare nella casistica del canone "vile" essendo riferito a 4 immobili di cui 1 garage, 1 posto auto e 2 appartamenti.

- Di fatto, nell'attualità, non viene corrisposto alcun canone per la detenzione degli immobili, come dichiarato in sede di verbale dell'11.10.2023 dal legale rappr.te della Sei Srl.

*

7) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 65 particella 1372, subalterno 21, categoria F/3, piano 2;

LOTTO 2

STATO OCCUPATIVO: locale allo stato grezzo, locato unitamente al garage sub 55 (lotto 17), alla [redacted] con contratto Reg. n. 5262, serie 3t del 2018, come accertato dalle verifiche svolte dal perito stimatore.

CANONE ANNUO PATTUITO per entrambi i locali pari ad €. 4.630,00, oltre iva, «...da detrarsi annualmente a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di € 70.000,00 più iva ...e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018». Il pagamento del canone è stato pattuito a decorrere dalla ultimazione dei lavori di completamento a carico del conduttore.

DURATA DEL CONTRATTO: 9 ANNI a partire dallo 01.08.2018 sino al 31.07.2027, rinnovato di 6 anni in 6 anni sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa la facoltà di recesso anticipato.

Osservazioni:

-Alla data di primo accesso (06-02-2024) i lavori con riferimento al sub 21 non erano terminati. Il locale sub 21 si presenta ancora allo stato semi grezzo.



-Il contratto in questione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate al numero 5262 serie 3t del 2018; non risulta essere stato trascritto.

-L'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori e riguardante anche il locale garage, deve intendersi per locali ultimati. Il suo ammontare potrebbe pertanto rientrare nella casistica del canone "vile".

-Di fatto, nell'attualità, non viene corrisposto alcun canone per la detenzione degli immobili, come dichiarato in sede di verbale dell'11.10.2023.

*

8) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 25**, categoria F/3, piano 1, zona censuaria 2, classe 3, vani 4,5, rendita 488,05;

LOTTO 3

STATO OCCUPATIVO: locale allo stato semi-grezzo libero al cui interno sono state rivenute alla data del primo accesso (02-08-2023) unicamente delle cartelline porta documenti e alcuni faldoni. Non risultano locazioni in essere. Dalla interrogazione alla Agenzia delle Entrate svolta dal perito stimatore è emerso che vi era un contratto di locazione concluso con [REDACTED] relativamente ai sub 25-72 registrato al n. 501 serie 3T del 2016, risolto in data 01.12.2017.

*

9) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 44**, categoria F/5, piano 6-7;

LASTRICO SOLARE SU DUE LIVELLI CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Escluso dalla formazione dei lotti.

*

10) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 53**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 4

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al suo interno, alla data del primo accesso, 18-01-2024, sono stati rinvenuti alcuni attrezzi e materiale da lavoro.

*



11) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65**, **particella 1372, subalterno 54**, categoria F/3, piano 1;


LOTTO 5

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al momento del sopralluogo eseguito mediante accesso forzoso in data 27-06-2024, al suo interno sono stati rinvenuti alcuni attrezzi e materiale da cantiere.

*

12) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65**, **particella 1372, subalterno 55**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 17

STATO OCCUPATIVO: locale garage locato unitamente al locale sub 21, alla  n contratto Reg. n. 5262, serie 3t del 2018, come accertato dalle verifiche svolte dal perito stimatore.

CANONE ANNUO PATTUITO per entrambi i locali pari ad €. 4.630,00, oltre iva, «...da detrarsi annualmente a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di € 70.000,00 più iva ...e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018». Il pagamento del canone è stato pattuito a decorrere dalla ultimazione dei lavori di completamento a carico del conduttore.

DURATA DEL CONTRATTO. 9 ANNI a partire dallo 01.08.2018 sino al 31.07.2027, rinnovato di 6 anni in 6 anni sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa la facoltà di recesso anticipato.

Osservazioni:

-Alla data del sopralluogo, eseguito mediante accesso forzoso in data 27-06-2024, il locale risultava essere stato ultimato ed al suo interno sono stati rinvenuti alcuni attrezzi e materiale da cantiere.

-Il contratto in questione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate al numero 5262 serie 3t del 2018; non risulta essere stato trascritto.

-L'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, deve intendersi per locali ultimati. Il suo ammontare potrebbe pertanto rientrare nella casistica del canone "vile".

- Di fatto, nell'attualità, non viene corrisposto alcun canone per la detenzione degli immobili, come dichiarato in sede di verbale dell'11.10.2023.



*

13) Autorimessa sita in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 56**, categoria C/6, zona censuaria 2, classe 1, consistenza metri quadri 24, rendita € 24,79;

LOTTO 6

STATO OCCUPATIVO: locale garage occupato sine titolo al momento del sopralluogo (primo tentativo 18-01-2024 e secondo accesso il 6.02.2024). Attualmente l'occupazione è stata autorizzata dal G.E. a fronte della corresponsione di una indennità mensile di €. 125,00 (imponibile) che viene regolarmente corrisposta e versata su un conto corrente acceso a nome della procedura esecutiva presso la BCC di Recanati e Colmurano, Agenzia di Civitanova Marche.

*

14) Autorimessa sita in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 59**, categoria C/6, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 33 metri quadri, rendita € 34,09;

LOTTO 7

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Rinvenuto al momento del primo accesso, 18-01-2024, libero e vuoto.

*

15) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 60**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 8

STATO OCCUPATIVO: immobile concesso in locazione come confermato dalle ricerche svolte dal perito stimatore, con contratto sottoscritto il 15.7.2018, Registrato al num. 5263, serie 3T del 2018.

Unitamente al sub 60, oggetto del medesimo contratto sono i subalterni 20, 80 e 81 (probabilmente l'indicazione del sub 80 è un refuso volendo intendere le parti il sub 88). Infatti, sia in sede di verbale del 2 agosto 2023 che in sede di verbale dell'11.10.2023, veniva indicato come oggetto di locazione nell'ambito del medesimo contratto il sub 88 e non il sub 80. La piantine allegate sembrerebbero confermare quanto detto.



DURATA DEL CONTRATTO 9 ANNI con inizio il 1°.08.2018 sino al 31.07.2027, da rinnovarsi per altri 6 alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa facoltà di recesso.

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € 6.000,00 oltre iva, da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Osservazioni:

- alla data di accesso i lavori con riferimento al sub 60 erano terminati, mancando unicamente, come riferito dal perito, solo la pratica di accatastamento e la richiesta di agibilità.

-il contratto risulta registrato e non trascritto;

-l'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, deve intendersi per locali ultimati. Il suo ammontare potrebbe pertanto rientrare nella casistica del canone "vile" essendo riferito a 4 immobili di cui 1 garage, 1 posto auto e 2 appartamenti.

- Di fatto, nell'attualità, non viene corrisposto alcun canone per la detenzione degli immobili, come dichiarato in sede di verbale dell'11.10.2023.

*

16) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 65**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 9

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al momento dell'accesso eseguito il 18-01-2024 il locale risultava libero e vuoto.

17) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 67**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 10

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al momento dell'accesso forzoso eseguito in data 27-06-2024 il locale si presentava libero e vuoto.

*



18) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 71**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 11

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 18-01-2024, al suo interno sono stati rinvenuti alcuni attrezzi da lavoro e del materiale di risulta.

*

19) Autorimessa sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 72**, categoria C/6, piano 1, zona censuaria 2, classe 1; consistenza 45 metri quadri, rendita € 46,48;

LOTTO 12

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 18-01-2024, al suo interno sono stati rinvenuti alcuni attrezzi da lavoro, materiale di risulta e materiale edile. Dalla interrogazione alla Agenzia delle Entrate svolta dal perito stimatore è emerso che vi era un contratto di locazione concluso relativamente ai sub 25-72 registrato al n. 501 serie 3T del 2016, risolto in data 01.12.2017.

*

20) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 74**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 13

STATO OCCUPATIVO: locale garage rispetto al quale non risultano esservi locazioni in corso. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 18-01-2024, al suo interno è stato rinvenuto del materiale che pare perlopiù essere destinato allo smaltimento.

*

21) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 81**, categoria F/3, piano 1;

LOTTO 14

STATO OCCUPATIVO: posto auto concesso in locazione me confermato dalle ricerche svolte dal perito stimatore, con contratto sottoscritto il 15.7.2018, Registrato al num. 5263,



serie 3T del 2018. Nonostante ciò, la risposta dell'Agenda delle Entrate resa al perito stimatore a maggio 2024 indica espressamente fra i subalterni non oggetto di locazione anche il sub 81.

Unitamente al sub 81, oggetto del medesimo contratto sono i subalterni 20, 60 e 80 (quasi certamente l'indicazione del sub 80 -porzione di lastrico- è un refuso volendo intendere le parti il sub 88). Infatti, sia in sede di verbale del 2 agosto 2023 che in sede di verbale dell'11.10.2023, veniva indicato come oggetto di locazione nell'ambito del medesimo contratto il sub 88 e non il sub 80.

DURATA DEL CONTRATTO 9 ANNI con inizio il 1°.08.2018 sino al 31.07.2027, da rinnovarsi per altri 6 alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa facoltà di recesso.

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € 6.000,00 oltre iva, da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Osservazioni:

-il contratto risulta registrato e non trascritto;

-i lavori, alla data del sopralluogo, 18-01-2024, risultano ultimati;

-l'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, deve intendersi per locali ultimati. Il suo ammontare potrebbe pertanto rientrare nella casistica del canone "vile" essendo riferito a 4 immobili di cui 1 garage, 1 posto auto e 2 appartamenti.

- Di fatto, nell'attualità, non viene corrisposto alcun canone per la detenzione degli immobili, come dichiarato in sede di verbale dell'11.10.2023.

*

22) Autorimessa sita in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372 subalterno 83**, categoria C/6, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 1 metri quadri, rendita € 18,59;

LOTTO 15

STATO OCCUPATIVO: Posto auto scoperto. Libero al momento del sopralluogo del 18-01-2024

*



- 23) Lastrico Solare sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella subalterno 84**, categoria F/5, piano 2;

LOTTO 16

STATO OCCUPATIVO: alla data del sopraluogo (18.01.2024) l'immobile risulta libero, non risultano contratti di locazione in essere.

Trattasi di una porzione di LASTRICO SOLARE FRONTE SUB 86-92.

*

- 24) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 85**, categoria F/1, piano 2;

PERIMETRAZIONE LASTRICO COMUNE

Escluso dalla formazione dei lotti

*

- 25) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 86**, categoria F/3, piano 2;

LOTTO 16

STATO OCCUPATIVO: locale allo stato grezzo unito al sub 92. Non risultano contratti di locazione in essere. Al momento degli accessi, eseguiti in data 2 agosto 2023 e 15-04.2024, al suo interno è stato rinvenuto diverso materiale edile e da cantiere.

*

- 26) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velini Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65, particella 1372, subalterno 88**, categoria F/3, piano 2;

LOTTO 1

STATO OCCUPATIVO: immobile dichiarato concesso in locazione dalla ~~.....~~ con contratto sottoscritto il 15.7.2018, Registrato al num. 5263, serie 3T del 2018. Formalmente il sub 88 non è indicato nel contratto poiché in luogo di detto sub è indicato (presumibilmente a causa di un refuso) il sub 80, non oggetto di pignoramento.

Tuttavia, sia in sede di verbale del 2 agosto 2023 che in sede di verbale dell'11.10.2023, veniva indicato come oggetto di locazione nell'ambito del medesimo contratto, unitamente ai sub 20, 60 e 81, il sub 88 e non il sub



80. Inoltre, il sub 88 si presenta unito al sub 20, ancora allo stato grezzo. Le piantine allegare al contratto confermerebbero quanto detto.

DURATA DEL CONTRATTO 9 ANNI con inizio il 1°.08.2018 sino al 31.07.2027, da rinnovarsi per altri 6 alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa facoltà di recesso.

CANONE DI LOCAZIONE ANNUO € 6.000,00 oltre iva, da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Osservazioni:

- alla data di accesso i lavori con riferimento al sub 88 non erano terminati. Il locale si presentava allo stato grezzo unito al sub 20;

- Formalmente il sub 88 non è indicato nel contratto;

-il contratto risulta registrato e non trascritto;

-l'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, deve intendersi per locali ultimati. Il suo ammontare potrebbe pertanto rientrare nella casistica del canone "vile" essendo riferito a 4 immobili di cui 1 garage, 1 posto auto e 2 appartamenti.

- Di fatto, nell'attualità, non viene corrisposto alcun canone per la detenzione degli immobili, come dichiarato in sede di verbale dell'11.10.2023.

*

27) Fabbricato in Corso di Costruzione sito in Macerata alla via Dei Velin Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 65** **particella 1372, subalterno 92, categoria F/3, piano 2;**

LOTTO 16

STATO OCCUPATIVO: locale allo stato grezzo unito al sub 86. Libero, non risultano contratti di locazione in essere. Al momento degli accessi, eseguiti in data 2 agosto 2023 e 15-04.2024, al suo interno è stato rinvenuto diverso materiale edile e da cantiere.

PIENA PROPRIETA' (100/100) DEGLI IMMOBILI SITI IN MACERATA ALLA VIA TRENTO



28) Bene comune non censibile sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102 subalterno 2;**

LOTTO ***

STATO DI POSSESSO: libero, dovrebbe essere un bene comune non censibile facente parte della ex area Verdicchio. Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.

Come riferito con note scritte per l'udienza del 9-10-2024 detto subalterno non è stato incluso nella formazione dei lotti da parte del perito.

*

29) Magazzino sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102, subalterno 4**

piano T, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 8, consistenza 124 metri quadri, rendita € 275,37;

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 21.09.2023. Ex area Verdicchio. Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.

30) Magazzino sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102, subalterno 3, graffiata subalterno 5, piano T - S1 categoria C/2, zona censuaria 1, classe 7, consistenza 186 metri quadri, rendita € 345,82;**

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 21.09.2023. Ex area Verdicchio. Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.

31) Abitazione di tipo popolare sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102, subalterno 6, piano 1, categoria A/4, zona censuaria 1, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita € 177,14;**

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 21.09.2023. Ex area Verdicchio. Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.



32) Abitazione di tipo popolare sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102, subalterno 7**, categoria A/4, piano 1 - 2 - S1, zona censuaria 1, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 328,98;

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 21.09.2023. Ex area Verdicchio.
Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.

23) Magazzino sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102, subalterno 8**, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 9, consistenza 85 metri quadri, rendita € 219,49;

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 21.09.2023. Ex area Verdicchio.
Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.

34) Laboratorio per arti e mestieri sito in Macerata alla via Trento ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 45, particella 102, subalterno 9**, categoria C/3, classe 6, consistenza 138 metri quadri, rendita € 741,22;

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 21.09.2023. Ex area Verdicchio.
Riferito contenzioso con il Comune di Macerata.

PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN MACERATA ALLA VIA TRENTO

35) Bene Comune non censibile e sito in Macerata alla via Trento Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46, particella 451, subalterno 2**, Piano T-1 - 2-3 - 4-S1;

BENE COMUNE N.C. - VANO SCALA-

Escluso dalla formazione dei lotti

*



36) Area Urbana sito in Macerata alla via Trento Snc ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451, subalterno 12, piano T, categoria F/1, piano T;

LOTTO 35

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo.

*

37) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451, subalterno 53, Piano S1, categoria C/2, zona censuaria 1, classe 2, consistenza 6 metri quadri, rendita € 4,65;

LOTTO 18

STATO DI POSSESSO: libero al momento del sopralluogo eseguito in data 10-06-2024 mediante accesso forzoso. Non risultano contratti di locazione in essere. Rinvenuto all'interno del locale un mobile di piccole dimensioni.

*

38) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451, subalterno 74, Piano S2, categoria C/6, zona censuaria 1, classe consistenza 29 metri quadri, rendita € 103,34;

LOTTO 19

STATO DI OCCUPAZIONE: locale garage, Edificio B4/B5, (BOX n.17, 2° piano sottostrada). Non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia, in occasione del tentato accesso forzoso del 27-06-2024 si verificava l'occupazione dell'immobile. Eseguite ricerche si è accertato che il locale è occupato da persona a ciò autorizzata in origine dal... dietro pagamento in favore della società di un importo mensile di € 25,00. L'attuale occupante ha dunque riferito per le vie brevi di essere interessato a mantenere la detenzione dell'immobile a fronte del versamento di detto importo mensile.

CANONE RITENUTO CONGRUO:

Tenuto conto dell'ammontare della indennità ritenuta congrua e autorizzata dal G.E. per il locale garage sito in Via dei Velini (sub 56), si ritiene che anche per il locale in oggetto sia congruo l'importo mensile di €. 125,00 oltre oneri di legge, se e in quanto dovuti.

*



- CONSISTENZA 10 METRI QUADRI, RENDITA € 109,31;
- 39) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificata nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451 subalterno 91, piano S2, categoria C/2, zona censuaria 1, classe I; consistenza 10 metri quadri, rendita 9,30;

LOTTO 20

STATO DI POSSESSO: libero al momento del sopralluogo avvenuto il 10-06-2024 mediante accesso forzoso. Non risultano contratti di locazione in essere.

*

- 40) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificata nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451 subalterno 121, Piano S3, categoria C/6, zona censuaria 1, classe I; consistenza 15 metri quadri, rendita € 45,71;

LOTTO 21

STATO DI POSSESSO: libero al momento del sopralluogo eseguito il 23-11-2023. Non risultano contratti di locazione in essere.

*

- 41) Abitazione di tipo economico sito in Macerata alla via Trento, civ. 35 ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46 particella 451, subalterno 147, categoria A/3, piano 3, zona censuaria I classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 438,99;

LOTTO 22

STATO DI POSSESSO: in parte adibito a sede della società esecutata; in parte locato alla

con contratto sottoscritto il 4-01-2016, reg.559 serie 3 t del 2016. Locazione confermata dalla Società conduttrice in occasione dell'incontro dell'11 ottobre 2023, in atti.

CANONE ANNUO PATTUITO € 1.200,00, oltre iva, da rivalutarsi annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT, da versarsi in un'unica rata entro il 31.12 di ogni anno. Il canone così pattuito comprende anche il corrispettivo per la locazione di un locale garage identificato al n NCEU al fg. 46, part. 451, sub 565 non oggetto della presente procedura esecutiva.

DURATA DEL CONTRATTO 12 ANNI, con inizio dal 1° gennaio 2016 e **SCADENZA 31.12.2028**.

Il contratto risulta registrato al num. 559 serie 3t del 2016, come da verifiche svolte del perito stimatore.

Osservazioni:



- dalla relazione notarile in atti, il contratto in questione, di durata ultranovennale, non risulta trascritto, per cui la sua opponibilità alla procedura andrebbe contenuta entro i limiti di cui all'art. 2923, 2° comma, c.c.
- il canone pattuito potrebbe essere ritenuto "vile", ai sensi dell'art. 2923, 3° comma, c.c., dato che l'importo mensile desinato quale corrispettivo della locazione in questione ammonterebbe ad € 70,00 mensili per la porzione del sub 147 (la stessa. ■ ha indicato in €. 30,00 la somma mensile dovuta per la locazione del garage, per cui € 100,00 - € 30,00= € 70,00 mensili).
- Il canone non viene versato bensì portato in compensazione con crediti asseritamente vantati dalla conduttrice nei confronti della Locatrice (cfr. verbale dell'11.10.2023).
- Non risulta che il canone sia stato rivalutato negli anni.

*

42) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificata nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46, particella subalterno 159**, piano S1, categoria C/6, zona censuaria 1, classe 55 consistenza 16 metri quadri, rendita € 48,75;

LOTTO 23

STATO DI POSSESSO: libero. Posto auto aperto ove è stato rinvenuto in occasione del sopralluogo del 21-09-2023 un cartello con scritto "riservato proprietà privata"

*

43) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificata nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46, particella 451 subalterno 189**, piano S2, categoria C/6, zona censuaria 1, classe 55 consistenza 15 metri quadri, rendita € 45,71;

LOTTO 24

STATO DI POSSESSO: Libero, non risultano contratti di locazione in essere. Posto auto aperto ove sono stati rinvenuti alcuni oggetti (materiale di vario tipo) in occasione del sopralluogo del 21-09-2023.

*

44) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificata nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46, particella 451 subalterno 227**, piano S3, categoria C/6, zona censuaria 1, classe 954 consistenza 18 metri quadri, rendita € 64,14;

LOTTO 25



STATO OCCUPATIVO: box auto avente il num. 57 rispetto al quale l'esecutata ha dichiarato sussistere un contratto di locazione in favore della conduttrice. La locazione confermata dalla conduttrice in occasione dell'incontro dell'11.10.2023, veniva indicato il seguente numero di registrazione: reg.n. 3684 del 2.5.2019.

DURATA DEL CONTRATTO 6 ANNI, con inizio dal 2.05.2019 sino al 1°05.2025, da rinnovarsi automaticamente alla scadenza per egual periodo di tempo, salvo disdetta da inviarsi 3 mesi prima della scadenza.

CANONE ANNUO 600,00 + IVA. Modalità di pagamento cadenza triennale anticipata.

Dalle verifiche svolte dal perito, il contratto risulta registrato presso l'agenzia delle entrate al num. 3684, serie 3t del 2019.

Osservazioni:

- il canone pattuito potrebbe essere ritenuto "vile", ai sensi dell'art. 2923, 3° comma, c.c., dato che l'importo mensile destinato quale corrispettivo della locazione in questione ammonterebbe ad € 50,00 mensili;
- anche in questo caso, inoltre, il canone non viene versato bensì portato in compensazione con i crediti asseritamente vantati dalla conduttrice nei confronti della locatrice (cfr. verbale dell'11.10.2023).

*

45) Abitazione di tipo economico sito in Macerata alla via Trento, civ. 47 ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46 particella 451, subalterno 320**, categoria A/3, piano 3, zona censuaria 1 classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 307,29;

LOTTO 26

STATO OCCUPATIVO: Appartamento rispetto al quale l'esecutata ha dichiarato sussistere un contratto di locazione in favore della conduttrice. La locazione confermata dalla conduttrice in occasione dell'incontro dell'11 ottobre 2023. Veniva indicato quale numero di registrazione il seguente: Reg.n. 560 del 4.1.2016. Le verifiche del perito stimatore hanno confermato la registrazione del contratto al num. 560, serie 3 t del 2016.

DURATA DEL CONTRATTO 12 ANNI, con inizio dal 1° gennaio 2016 e scadenza 31.12.2028

CANONE ANNUO PATTUITO pari ad € 2.400,00, oltre IVA, da rivalutarsi annualmente nella misura del 100% delle variazioni ISTAT, da versarsi in due rate semestrali anticipate di € 1.200,00 cadauna. Il canone così pattuito comprende anche il corrispettivo per la locazione di un locale garage identificato al NCEU al fg. 46, part. 451, sub 564, non oggetto della presente procedura esecutiva.

All'epoca della sottoscrizione del contratto l'immobile contraddistinto con il subalterno 320 si trovava allo stato grezzo mentre al momento dell'accesso, 01-12-2023, lo stesso risultava ultimato ed anzi sublocato al sig. Diagne Khadim al canone annuo di €. 3.600,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 300,00 cadauna.



Osservazioni:

-dalla relazione notarile in atti, il contratto in questione, di durata ultranovennale, non risulta trascritto, per cui la sua opponibilità alla procedura andrebbe contenuta entro i limiti di cui all'art. 2923, 2° comma, c.c.

-il canone pattuito potrebbe essere ritenuto "vile", ai sensi dell'art. 2923, 3° comma, c.c., dato che l'importo mensile destinato quale corrispettivo della locazione in questione ammonterebbe ad € 200,00 mensili sia per il locale ad uso abitativo che per il garage.

Il canone corrisposto dal subconduttore per il solo appartamento ad uso abitativo (sub 320) ammonta ad € 300,00 mensili.

-Il canone non risulterebbe essere mai stato aggiornato anche dopo l'ultimazione dei lavori né rivalutato, come si evince dal documento fiscale esibito dal _____ in data 11.10.2023 relativo al pagamento del canone relativo a 3 semestri, 01.07.2021 -31.12.2022, per €. 3.600,00 oltre iva.

-In aggiunta, anche in questo caso, il canone non viene versato bensì portato in compensazione con crediti asseritamente vantati dalla conduttrice nei confronti della Locatrice (cfr. verbale dell'11.10.2023).

*

46) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 47, ed identificato ne Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46, particella 451 subalterno 328**, categoria C/2, zona censuaria 1, piano S1, classe 8 consistenza 4 metri quadri, rendita € 8,88;

LOTTO 27

STATO OCCUPATIVO: libero. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 10-06-2024 mediante accesso forzoso, al suo interno vi era unicamente una scaffalatura.

*

47) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 47, ed identificato ne Catasto Fabbricati di Detto Comune al **foglio 46, particella 451 subalterno 331**, categoria C/2, zona censuaria 1, piano S1, classe 8, consistenza 2 metri quadri, rendita € 4,44;

LOTTO 28

STATO OCCUPATIVO: libero, non risultano contratti di locazione in essere. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 10-06-2024 mediante accesso forzoso, al suo interno sono stati rinvenuti beni di vario genere, probabilmente abbandonati da precedenti affittuari.

*



18) Abitazione di tipo economico sito in Macerata alla via Trento, civ. 41,
1) ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46,
1) particella 451, subalterno 335, categoria A/3, piano S1, classe 3,
1) consistenza 2 vani, rendita € 175,60;

LOTTO 29

STATO OCCUPATIVO: appartamento rispetto al quale l'esecutata ha dichiarato sussistere un contratto di locazione in favore della { } cazione confermata dalla conduttrice in occasione dell'incontro dell'11.10.2023, con indicazione del seguente numero di registrazione: reg. n 10006 del 14.12.2016.

DURATA DEL CONTRATTO: 6 ANNI + 6. Con inizio dal 14.11.2016 sino al 13.11.2022, rinnovato alla prima scadenza di ulteriori sei anni, sino al 13.11.2028.

Al momento della sottoscrizione del contratto l'immobile era allo stato grezzo ed il pagamento dei canoni veniva subordinato alla ultimazione dei lavori da parte della Società conduttrice.

CANONE ANNUO PATTUITO € 1.200,00, da pagarsi in rate semestrali anticipate di € 600,00 cadauna, con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori a carico del conduttore.

Nelle more, terminati i lavori, la ~~XXXXXXXXXXXX~~ iniziava a versare il canone non mediante rimessa in favore della Locatrice ma portandolo in compensazione con crediti asseritamente vantati nei confronti di quest'ultima, come dichiarato in sede di incontro dell'11.10.2023.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava ultimato.

Osservazioni:

- il contratto non risulterebbe registrato dalle interrogazioni svolte dal perito presso l'Agenzia del Territorio ma il perito indica gli estremi di registrazione;
- la detenzione della conduttrice appare però essere anteriore al pignoramento;
- il canone pattuito potrebbe essere ritenuto "vile", ai sensi dell'art. 2923, 3° comma, c.c., dato che l'importo mensile destinato quale corrispettivo della locazione in questione ammonterebbe a soli € 100,00;
- il canone non risulterebbe essere mai stato né adeguato successivamente alla ultimazione dei lavori né rivalutato secondo le variazioni ISTAT;
- il canone non viene versato dalla conduttrice bensì portato in compensazione con crediti asseritamente vantati nei confronti della locatrice (cfr. verbale dell'11.10.2023).

CANONE RITENUTO CONGRUO: il perito stimatore indica in € 300,00 mensili l'importo congruo per la locazione.

*



49) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 47, ed identificato nel
1 Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451,
8 subalterno 338, categoria C/2, piano S2, zona censuaria 1, classe 8,
1 consistenza 4 metri quadri, rendita € 8,88;

LOTTO 30

STATO OCCUPATIVO: libero. Al momento del sopralluogo, eseguito in data 10-06-2024 mediante accesso forzoso, si presentava vuoto.

*

50) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 47, ed identificato nel
1 Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451,
1 subalterno 341, categoria C/2, piano S2, zona censuaria 1, classe 8;

LOTTO 31

STATO OCCUPATIVO. Libero, non risultano contratti di locazione in essere. Tuttavia, al momento del sopralluogo, eseguito in data 10-06-2024 mediante accesso forzoso, al suo interno venivano rinvenuti beni di vario tipo (scatole scarpe, abiti, scaffalature etc...) che deriva non essere appartenenti alla distanza di qualche tempo la scrivente veniva contattata dalla proprietaria dei predetti beni per poter procedere allo sgombero del locale. In data 1° agosto 2024 la proprietaria dei beni liberava il locale dai propri beni.

*

51) Area Urbana sito in Macerata alla via Trento Snc ed identificato nel
1 Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451,
1 subalterno 353, categoria F/1;

LOTTO 36

STATO OCCUPATIVO: libero al momento del sopralluogo.

*

52) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificato nel
1 Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451,
1 subalterno 492, categoria C/2, piano S1, zona censuaria 1, classe 5,
1 consistenza 14 metri quadri, rendita € 18,08;

LOTTO 33

STATO OCCUPATIVO. Libero, non risultano contratti di locazione in essere. Al momento del sopralluogo, eseguito mediante accesso forzoso in data 10-06-2024, al suo interno è stato rinvenuto materiale da cantiere di vario genere e faldoni contenente documenti.



*

53) Magazzino sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451, subalterno 529, categoria C/2, piano S2, zona censuaria 1, classe 5, consistenza 14 metri quadri, rendita € 18,08;

LOTTO 34

STATO OCCUPATIVO: Libero, non risultano contratti di locazione in essere. Al momento del sopralluogo, eseguito mediante accesso forzoso in data 10-06-2024, al suo interno è stato rinvenuto materiale da cantiere di vario genere ed una bicicletta da bambino.

*

54) Autorimessa sito in Macerata alla via Trento, civ. 7/B, ed identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46, particella 451, subalterno 553, categoria C/6, piano S3 zona censuaria 1, classe 9, consistenza 22 metri quadri, rendita € 78,40;

LOTTO 32

1. STATO OCCUPATIVO. Locale garage rispetto al quale l'esecutata ha dichiarato sussistere un contratto di locazione in favore di Locazione confermata dalla conduttrice in occasione dell'incontro dell'11.10.2023. Veniva indicato il seguente numero di registrazione: -reg. n. 3714 del 2.5.2019.

CANONE ANNUO 600,00 + IVA.

DURATA DEL CONTRATTO 6 ANNI, con inizio dal 2.05.2019 sino al 1°.05.2025, da rinnovarsi automaticamente alla scadenza per egual periodo di tempo, salvo disdetta da inviarsi 3 mesi prima della scadenza.

Dalle ricerche svolte dal perito stimatore il contratto in questione risulta registrato al num.3714 serie 3t del 2019.

Osservazioni:

- il canone pattuito potrebbe essere ritenuto "vile", ai sensi dell'art. 2923, 3° comma, c.c., dato che l'importo mensile destinato quale corrispettivo della locazione in questione ammonterebbe ad € 50,00 mensili;
- anche in questo caso, inoltre, il canone non viene versato bensì portato in compensazione con i crediti asseritamente vantati dalla conduttrice nei confronti della locatrice (cfr. verbale dell'11.10.2023).

*



155) Piena Proprietà del 95% (95/100) dell'immobile sito in Macerata alla via
Trento Lastrico Solare sito in Macerata alla via Trento Snc ed
identificato nel Catasto Fabbricati di Detto Comune al foglio 46,
1) particella 451 // subalterno 365, categoria F/5, piano T.

MARCIAPIEDE

Escluso dalla formazione dei lotti.

Tanto si doveva.

Con osservanza

Civitanova Marche lì 18-11-2024

Il Custode Giudiziario

f.to dig.te

Avv. Irene Macellari

ⁱ Nella relazione peritale alla voce «STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO (LOTTO 14)» viene riportata la dicitura LIBERO.

ⁱⁱ Nella relazione peritale alla voce «STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO (LOTTO 29)» vengono riportati i dati della registrazione del contratto ma la risposta dell'Agenzia delle Entrate del 6-10-2023 alla richiesta del perito del 25-09-2023 non indica alcun contratto registrato in relazione al sub 335.

