

**TRIBUNALE DI MACERATA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
PROCEDURA ESEC. IMM. n. 2/2022 R.G.E.**

*

Sommario

LOTTI LIBERI	1
Via Dei Velini	1
Via Trento	1
LOTTI LOCATI	3
LOTTI VENDUTI	4
ESECUZIONE PROVVEDIMENTO DEL GE DEL 28.11.2025, COMUNICATO DALLA CANCELLERIA IN DATA 01.12.2025	4
RICHIESTA AGGIORNAMENTO CONTENZIOSO	4
AGGIORNAMENTO ONERI CONDOMINIALI	5
SOMME RISCOSE	5
ALLEGATI	5

LOTTI LIBERI

In data 04.12.2025 mi sono recata presso gli immobili di cui ai seguenti LOTTI:

Via Dei Velini

Condominio “Ghino Valenti n.19” - Amministratore di Condominio Studio Geom. Marco Paolucci

Lotto 3: fg.65, part.lla 1372, sub 25 (appartamento al grezzo)

Lotto 12: fg.65, part.lla 1372, sub 72 (garage)

Lotto 16: fg.65, part.lla 1372, sub 84-86-92 (appartamenti al grezzo+ lastrico)

Via Trento

Amministrazione condominiale: Studio Geom. Marco Paolucci → Palazzina B3 / Vesta srl → Palazzine B1-B2-B5 e Supercondominio / Studio CA.PE. → Palazzina B4.

Lotto 18: fg.46, part.lla 451, sub 53 (cantina PS1)

Lotto 20: fg.46,part.lla 45, sub 91 (cantina PS2)

Lotto 21: fg.46,part.lla 45, sub 121 (autorimessa PS3)

Lotto 23: fg.46,part.lla 451, sub 159 (posto auto PS1)

Lotto 24: fg.46,part.lla 451, sub 189 (posto auto PS2)

Lotto 27: fg.46,part.lla 451, sub 328 (cantina PS1)

Lotto 28: fg.46,part.lla 451, sub 331 (cantina PS1)

Lotto 30: fg.46,part.lla 451, sub 338 (cantina PS2)



Lotto 31: fg.46,part.lla 451,sub 341 (cantina PS2)

Lotto 33: fg.46,part.lla 451,sub 492 (cantina PS1)

Lotto 34: fg.46,part.lla 451,sub 529 (cantina PS2)

Lotto 36: fg.45,part.lla 102,sub 3-4-5-6-7-8-9-, fg.45, part.lla 998, fg. 45, part.lla 451 sub 353 (EX AREA VERDICCHIO).

Come già segnalato in precedenza (note udienza 9.10.2024 e relazione stato occupativo datata 18.11.2024) il sub 2 fg.45,part.lla 102 non è stato indicato nella formazione dei Lotti; dovrebbe trattarsi di BCNC afferente i subalterni dell'area Verdicchio.

Per l'accesso ai Lotti di Via Trento ho chiesto ausilio al perito stimatore Arch. Del Bianco stante la difficoltà di orientarmi da sola all'interno dei piani sottostrada ove sono situati la maggior parte dei lotti.

*

In esito al detto sopralluogo gli immobili sono stati rinvenuti nelle medesime condizioni di cui ai precedenti accessi, con le seguenti eccezioni:

- Quanto al **Lotto 3** non si è potuto accedere per l'impossibilità di aprire la porta di ingresso la cui maniglia appare rovinata. Si rende necessario chiedere nuovamente l'ausilio del fabbro, questa volta per sostituire l'intero blocco di apertura della porta (serratura e maniglia). L'intervento del fabbro era stato infatti già chiesto in precedenza per poter eseguire le visite di persone interessate all'acquisto ma all'epoca si era riusciti ad entrare senza necessità di sostituire la serratura. Ora, a distanza di tempo, si ritiene necessario sostituire il blocco serratura + maniglia anche al fine di eseguire senza difficoltà le future visite. → A tal fine si redigerà apposita e separata istanza.
- Quanto al **Lotto 12** all'interno il garage si presenta nell'attualità più sgombro rispetto ai precedenti accessi poiché in occasione dell'aggiudicazione di altri Lotti siti nel medesimo stabile e della liberazione di alcuni di essi, la società esecutata ha provveduto ad asportare, in parte, anche i beni presenti all'interno del Lotto 12 seppur non aggiudicato. [REDACTED] tuttavia non ha terminato le operazioni e pertanto all'interno del garage sono ancora presenti alcuni beni e perlopiù quello che pare essere materiale di risulta (come da fotogramma) scattato in data 4.12.2025 (VERBALI DEL 23 E 28 APRILE 2025, FOTOGRAMMA DEL 4.12.2025).

In data 9 aprile 2025 è stata altresì riconsegnata all'Amministratore del Condominio Via Ghino Valenti 19, la scala rinvenuta all'interno del Lotto 12 della quale uno dei condomini aveva chiesto la restituzione poiché di proprietà condominiale (VERBALE DEL 9 APRILE 2025).

- Quanto al **Lotto 16** anche in questo caso non si è potuto accedere per l'impossibilità di aprire la porta di ingresso con la chiave di cui la sottoscritta dispone. Anche in questo caso si ritiene ormai necessario procedere con la sostituzione della serratura (FOTOGRAMMI SCATTATI DALL'ESTERNO). → A tal fine si redigerà apposita e separata istanza.



- Quanto al **Lotto 23**, posto auto sito al PS1, si è rinvenuta ivi parcheggiata una vettura. Si è provveduto a lasciare un avviso con il contatto della scrivente.
- Quanto al **Lotto 24**, posto auto sito al PS2, si fa presente che con istanza del 17.06.2025 la scrivente, nella propria qualità, rimetteva al G.E. ogni determinazione riguardo alla richiesta avanzata dal sig. [REDACTED] avente ad oggetto l'autorizzazione alla utilizzazione del posto auto n.38 sito al PS2, Edificio B4/B5, fg. 46, part.lla 451, subalterno 189 (Lotto 24) sino alla vendita dello stesso, dietro versamento di una indennità mensile. Il GE con provvedimento del 4.7.2025 disponeva se ne desse comunicazione alle parti affinché, entro 10 giorni, formulassero eventuali osservazioni. Risulta che nessuna delle parti abbia formulato osservazioni. → Si provvederà a depositare autonoma e separata istanza per conoscere le determinazioni del GE.
- Quanto al **Lotto 31** il piccolo locale ripostiglio si presenta al suo interno più sgombro rispetto al primo accesso (fotogramma del 4.12.2025) poiché in data 1° agosto 2024 si procedeva al ritiro della maggior parte dei beni ivi rinvenuti in sede di primo accesso da parte della proprietaria [REDACTED] [REDACTED] quale, non riuscendo più ad accedere al locale dopo la sostituzione della serratura ad opera della scrivente custode, veniva messa in contatto con la sottoscritta dall'amministrazione condominiale (VERBALE DEL 1° AGOSTO 2024).
- Quanto al **Lotto 36** (EX AREA VERDICCHIO) si fa presente che l'attuale stato dei luoghi richiede, a parere della scrivente, un intervento teso alla manutenzione/ ripristino della recinzione già esistente ma ormai ammalorata, come da fotogrammi allegati (cartella compressa FOTOGRAMMI LOTTO 36), onde scongiurare l'accesso di terzi ed evitare altresì che possa verificarsi il distacco di parti della recinzione che rovinerebbero direttamente sulla Via Trento, strada molto trafficata. → Anche in questo caso si redigerà apposita e separata istanza.

LOTTE LOCATE

-Per quel che riguarda i Lotti oggetto di locazione: 1-2-8-14-17-22-25-26-29, si è inoltrato in data 05.12.2025 al difensore delle società [REDACTED] un messaggio pec contenente la richiesta di disponibilità ad eseguire gli accessi (PEC del 5.12.2025), riscontrata in data 10.12.2025 (PEC del 10.12.2025). Si provvederà dunque quanto prima a prendere contatti con [REDACTED] [REDACTED] come da indicazioni del legale.

-Con riguardo al Lotto 17 (sub 55), la sottoscritta ha consegnato in data 17 aprile 2025 le chiavi, come sostituite a seguito dell'accesso forzoso autorizzato, nella mani del legale rappr.te da [REDACTED] [REDACTED]. Nell'occasione [REDACTED] ha informato la scrivente che il sub 320, Lotto 26, di Via Trento non era più sublocato al [REDACTED]



-Con email dell'8.5.2025 la sottoscritta ha richiesto al liquidatore [REDACTED] informazioni circa i contratti di locazione (EMAIL 8.5.2025). In attesa di riscontro.

-Con riguardo al Lotto 25 (sub 227), la sottoscritta ha inviato in data 08.09.2025 al difensore della società [REDACTED] una comunicazione tesa a conoscere le intenzioni della società conduttrice in merito al rilascio spontaneo del Lotto 25 per il quale la scrivente aveva inviato disdetta a gennaio 2025 (come per il Lotto 32, aggiudicato) (email dell'8.9.2025). Il 12.09.2025 la scrivente ha incontrato il legale rappr.te [REDACTED] per verificare l'intenzione di rilasciare il Lotto 25 ma non è stata raccolta disponibilità in tal senso.

Poiché all'epoca si era in attesa delle determinazioni del G.E. con riguardo a tutti i contratti di locazione in punto di viltà o meno dei canoni pattuiti, la sottoscritta ha atteso di conoscere la decisione del G.E. sul punto prima di sollecitare una pronuncia circa la validità/efficacia della disdetta in questione. Di questo veniva informato anche il professionista Delegato con email del 15.09.2025.

Il successivo 28.11.2025 è intervenuto il provvedimento del GE che ha accertato/dichiarato la viltà dei canoni con riguardo a tutti i contratti di locazione, ivi incluso quello relativo al Lotto 25, per cui la questione relativa alla disdetta, salvo diverse determinazioni del GE, può ritenersi assorbita.

LOTTE VENDUTI

I Lotti: 4-5-6-7-9-10-11-13-15-19-32 sono stati aggiudicati all'esperienza d'asta dell'11-2-2025 e tutti consegnati ai rispettivi aggiudicatari dopo l'emissione del decreto di trasferimento, come da verbali già in atti.

ESECUZIONE PROVVEDIMENTO DEL GE DEL 28.11.2025, COMUNICATO DALLA CANCELLERIA IN DATA 01.12.2025

In data 2.12.2025 la sottoscritta, ricevuta comunicazione dalla Cancelleria del provvedimento adottato dal GE a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 10.09.2025, ha inviato al difensore delle società conduttrici dei Lotti 1-2-8-14-17-22-25-26-29, [REDACTED] un messaggio PEC al fine di verificare la disponibilità di queste ultime alla conclusione di contratti risolutivamente condizionati all'aggiudicazione dei Lotti stessi ed al fine di chiedere di essere informata circa la presenza di eventuali subconduttori cui inviare medesima comunicazione (PEC del 2.12.2025). Si è in attesa di riscontro.

RICHIESTA AGGIORNAMENTO CONTENZIOSO



In data 01.12.2025 la scrivente ha inviato messaggio PEC al liquidatore della società esecutata al fine di chiedere un aggiornamento circa lo stato del contenzioso con il Comune di Macerata riguardante il Lotto 36 (PEC 1.12.2025).

Da un primo riscontro del liquidatore risulterebbe non esserci un contenzioso (RISCONTRO 2.12.2025). Ne è seguita da parte della sottoscritta una richiesta di chiarimenti alla luce delle informazioni ricevute in sede di primo accesso.

AGGIORNAMENTO ONERI CONDOMINIALI

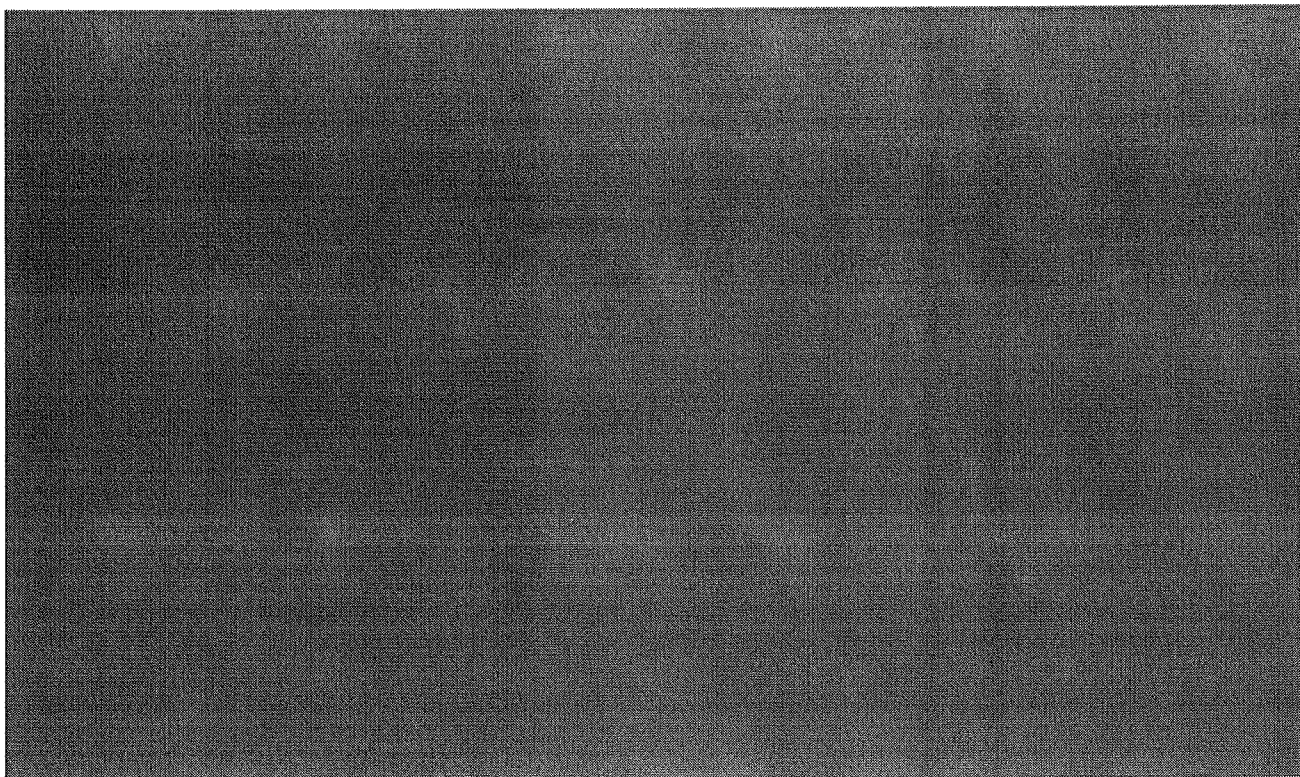
In data 2.12.2025 si è provveduto ad inviare alle Amministrazioni condominiali degli immobili staggiti richiesta di aggiornamento circa l'ammontare degli oneri condominiali.

In pari data hanno riscontrato sia lo Studio Paolucci di Macerata che lo Studio CA.PE. di Mogliano.

I documenti inoltrati sono stati condivisi con il professionista Delegato alla vendita.

Ad oggi si è in attesa del riscontro da parte della Vesta Amministrazioni srl.

SOMME RISCOSSE



ALLEGATI

anche con depositi successivi:



- 01) Cartella compressa LOTTI LIBERI_fotogrammi
- 02) Cartella compressa fotogrammi Lotto 36
- 03) Cartella compressa AGGIORNAMENTO ONERI CONDOMINIALI
- 04) Verbali del 23 e 28 aprile 2025
- 05) Verbale del 9 aprile 2025
- 06) Verbale 17.4.2025
- 07) Email 8.5.2025 richiesta informazione sui contratti di locazione
- 08) Verbale del 1° agosto 2024
- 09) Comunicazione incasso indennità del 25.9.2025
- 10) MESSAGGIO PEC CONSEGNA dell'08.09.2025 Lotto 25_disponibilità rilascio_
- 11) Email aggiornamento LOTTO 25 inviata al Delegato il 15.9.2025
- 12) MESSAGGIO PEC CONSEGNA del 5.12.2025_richiesta disponibilità accessi lotti locati_
- 13) RISCONTRO DISPONIBILITA' ACCESSI del 10.12.2025
- 14) MESSAGGIO PEC CONSEGNA del 2.12.2025_ verifica disponibilità come da provv.to del GE del 28.11.2025
- 15) Cartella compressa DOCUMENTI BANCARI
- 16) Cartella compressa aggiornamento contenzioso
- 17) Cartella compressa contenente i verbali relativi alle operazioni di accesso forzoso, autorizzate in data 14.5.2024 ed eseguite in data 10.06.2024 e 27.06.2024

**In generale, si limita il deposito telematico dei file contenenti immagini e video per non appesantire eccessivamente le buste di invio.*

Si resta a disposizione del Giudicante per qualsiasi richiesta di integrazione e/o chiarimento.

Con osservanza.

Civitanova Marche lì *[data della sottoscrizione digitale]*

Il Custode giudiziario

Avv. Irene Macellari

