

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: albertogiorgini@hotmail.it Posta Certificata: alberto.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

CREDITORI PROCEDENTI : **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E
B.C.C. RECANATI E COLMURANO
SOCIETA' COOPERATIVA**

DEBITORE ESECUTATO : **OMISSIS S.R.L.**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO **4** – LOTTI N° **4-5-
6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in
Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5

**C.F. Foglio 55, p.lle 1411 sub.
26/34/44/45/46/47/48/51/52/53/58/59/62**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
(Geom. Alberto Giorgini)



TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

CREDITORI PROCEDENTI : **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E
B.C.C. RECANATI E COLMURANO SO-
CIETA' COOPERATIVA**

DEBITORE ESECUTATO : **OMISSIS S.R.L.**

FASCICOLO N° 4 – IMMOBILI IN TOLENTINO
IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO P.LLA 1411 – LOTTI N°
4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in 2 *uffici*, una *banca*, un' *autorimessa* e 9 *posti auto scoperti* che risultano distinti al C.F. al foglio 55 con le p.lle 1411 sub. 26, 34, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 58, 59, 62.

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.965, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, ed è delimitato sul lato Nord dal tracciato di viale della Repubblica e sul lato Sud dal tracciato di via Romita (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*).

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 2004 e terminata nel mese di maggio dell'anno 2006. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Est e Sud/Ovest ed è costituito da un corpo di fabbrica che si eleva per 5 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato.

E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, coperture a padiglione con sovrastante manto di laterizi, tamponature perimetrali con muratura a cassa vuota rifinita esternamente a faccia vista salvo alcune porzioni che sono intonacate e tinteggiate (*vedi foto n° 3-4-5-5 bis dell'allegata documentazione fotografica*).

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da un vano scala ed un impianto di ascensore.

Comprendono:

- al piano interrato: autorimesse;
- al piano primo seminterrato: abitazioni e uffici
- al piano terra: una banca;
- ai piani superiori: abitazioni.

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

1.2.1) *Ufficio con corte esclusiva p.lla 1411 sub. 26* (*vedi foto n° 6-17-18-19-20-21-22-23-24 dell'allegata documentazione fotografica*)

E' posto al piano primo seminterrato, Via Giuseppe Romita civico n° 9. Ha una sola parete completamente libera che prospetta a Sud/Est, superficie

coperta di mq. 65 circa ed altezza interna m. 3,00. Lo spazio interno è suddiviso in due vani, anti-bagno e bagno.

Tutti i vari ambienti sono completamente rifiniti con materiali di buona qualità che comprendono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne in legno; infisso di finestra in legno completo di vetri camera; impianti tecnologici (elettrico-idrico-riscaldamento) con tubazioni sottotraccia. In corrispondenza dell'accesso dall'esterno è installato un portoncino blindato rivestito in legno.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori in porcellana vetrificata quali: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio ed ha la caldaia alimentata a metano posta all'interno dell'anti-bagno. E' presente anche l'impianto di climatizzazione.

Pertinenza dell'ufficio è una porzione della corte esterna della superficie di mq. 7,00.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune lievi lesioni non strutturali, dovute agli eventi sismici del 2016.

Confini

Lato Nord/Est: distacco condominiale;

Lato Nord/Ovest: vano scala sub. 2 e proprietà ditta eseguita p.lla 1411 sub. 62;

Lato Sud/Ovest: proprietà (omissis) p.lla 1411 sub. 24 e proprietà (Omissis) sub. 25;

Lato Sud/Est: corte sub. 1;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile era utilizzato dalla ditta eseguita.

1.2.2) Autorimessa p.lla 1411 sub. 34 (vedi foto n° 44-45 dell'allegata documentazione fotografica)

E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 33 circa e dell'altezza di m. 2,65 cui si accede da via Giuseppe Romita tramite la corsia comune di disimpegno.

E' rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato, pavimento in ceramica, impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone in relazione alla vetustà.

Confini

Lati Nord/Est e Nord/Ovest: distacco condominiale;

Lato Sud/Ovest: corridoio comune autorimesse sub. 3

Lato Sud/Est: proprietà (Omissis) p.lla 1411 sub. 33.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile risultava utilizzato dalla ditta eseguita.

1.2.3) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 44 (vedi foto n° 35 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 15.

Confini

Lato Nord e Ovest: corte sub. 1;

Lato Est: proprietà ditta eseguita p.lla 1411 sub. 45;

Lato Sud: proprietà Provincia di Macerata e Regione Marche p.lla 1412.



Stato di possesso del bene

L'immobile risulta locato a (Omissis) con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Tolentino il 29/01/2015 al n. 190 mod. 3T. La durata del contratto è di anni 6 + 6 con decorrenza dal 22/01/2015 e scadenza 21/01/2027.

1.2.4) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 45 (vedi foto n° 36 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 15.

Confini

Lato Nord: corte sub. 1;

Lato Ovest: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 44;

Lato Sud: proprietà Provincia di Macerata e Regione Marche p.lla 1412;

Lato Est: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 46;

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta locato a (O m i s s i s) con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Tolentino il 29/01/2015 al n. 190 mod. 3T. La durata del contratto è di anni 6 + 6 con decorrenza dal 22/01/2015 e scadenza 21/01/2027.

1.2.5) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 46 (vedi foto n° 37 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 15.

Confini

Lato Nord: corte sub. 1;

Lato Ovest: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 45;

Lato Sud: proprietà Provincia di Macerata e Regione Marche p.lla 1412;

Lato Est: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 47;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.6) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 47 (vedi foto n° 38 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 15.

Confini

Lato Nord: corte sub. 1;

Lato Ovest: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 46;

Lato Sud: proprietà Provincia di Macerata e Regione Marche p.lla 1412;

Lato Est: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 48;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.7) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 48 (vedi foto n° 39 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 15.

Confini

Lato Nord: corte sub. 1;

Lato Ovest: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 47;

Lato Sud: proprietà Provincia di Macerata e Regione Marche p.lla 1412;

Lato Est: proprietà (Omissis/Omissis) p.lla 1411 sub. 49;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.8) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 51 (vedi foto n° 40 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 15.

Confini

Lati Nord e Est: corte sub. 1;

Lato Ovest: proprietà Omissis p.lla 1411 sub. 50;

Lato Sud: proprietà Provincia di Macerata e Regione Marche p.lla 1412;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.9) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 52 (vedi foto n° 41 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 16.

Confini

Lati Nord/Ovest e Sud/Ovest: corte sub. 1;

Lato Nord/Est: proprietà Comune di Tolentino p.lla 1413;

Lato Sud/Est: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 53;

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta locato alla Unipol Banca spa con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Tolentino il 31/08/2013 al n. 1338 mod. 3. La durata del contratto è di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01/09/2013 e scadenza 31/08/2025.

1.2.10) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 53 (vedi foto n° 42 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 16.

Confini

Lato Nord/Ovest: proprietà ditta esecutata p.lla 1411 sub. 52;

Lato Sud/Ovest: corte sub. 1;

Lato Sud/Est: proprietà (Omissis) p.lla 1411 sub. 54; Lato

Nord/Est: proprietà Comune di Tolentino p.lla 1413;

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta locato alla Unipol Banca spa con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Tolentino il 31/08/2013 al n. 1338 mod. 3. La durata del contratto è di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01/09/2013 e scadenza 31/08/2025.

1.2.11) Posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 58 (vedi foto n° 43 dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie di mq. 16.

Confini

Lato Nord/Ovest: proprietà (O m i s s i s) p.lla 1411 sub. 57;

Lato Sud/Ovest: corte sub. 1;

Lato Sud/Est: proprietà Comune di Tolentino p.lla 1414;

Lato Nord/Est: proprietà Comune di Tolentino p.lla 1413;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 20/03/2023 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

1.2.12) Banca p.lla 1411 sub. 59 (vedi foto n° 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 dell'allegata documentazione fotografica)

Occupava la quasi totalità del piano terra ed ha accesso da Traversa Giacomo Brodolini civico n° 11.

Presenta tutte le pareti libere ad eccezione di una porzione del lato Nord/Ovest, dove è presente il vano scala condominiale sub. 2, ha super-

ficie coperta di mq. 320 circa ed altezza variabile da m. 3,12 a m. 3,31. Lo spazio interno è suddiviso in ingresso, n° 5 vani, n° 3 vani tecnici, una centrale termica, un disimpegno, 2 w.c., un ripostiglio.

Tutti i vari ambienti sono completamente rifiniti con materiali di buona qualità che comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate; controsoffitto a quadrotti in cartongesso; alcune pareti mobili; pavimenti in parte con sistema galleggiante in linoleum ed in parte in ceramica; infissi di porte interne in legno; infissi di finestra e porta in alluminio completi di vetri camera anti-sfondamento; impianti tecnologici (idrico-riscaldamento-condizionamento-allarme) con tubazioni sottotraccia, l'impianto elettrico ha tubazioni sia sottotraccia che esterne. In corrispondenza dell'accesso dall'esterno è installato un portoncino blindato rivestito in legno.

I wc hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati accessori in porcellana vetrificata quali: vaso, bidet, lavabo.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento nella banca e nei vani è del tipo ad aria con ventilconvettori e gruppo frigorifero aria/acqua, nei wc e nel ripostiglio con radiatori in alluminio e caldaia a metano. E' presente un'impianto di trattamento aria. Sia il gruppo frigorifero, che la caldaia e il motore dell'impianto di trattamento aria sono posti all'interno della centrale termica.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Confini

Su tutti i Lati con corte sub. 1.

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta locato alla Unipol Banca spa con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Tolentino il 31/08/2013 al n. 1338 mod. 3. La durata del contratto è di anni 6 + 6 con decorrenza dal 01/09/2013 e scadenza 31/08/2025.

1.2.13) Ufficio con corte esclusiva p.lla 1411 sub. 62 (vedi foto n° 6 bis -25-26-27-28-29-30-31-32-33 dell'allegata documentazione fotografica)

E' posto al piano primo seminterrato, Via della Repubblica civico n° 14/A e 14/B. Ha una sola parete completamente libera che prospetta a Sud/Ovest sulla corte sub. 1, superficie coperta di mq. 99 circa ed altezza interna m. 3,06. Lo spazio interno è suddiviso in tre vani, anti-bagno, un bagno e un w.c..

Tutti i vari ambienti sono completamente rifiniti con materiali di buona qualità che comprendono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne in legno; infisso di finestra in legno completo di vetri camera; impianti tecnologici (elettrico-idrico-riscaldamento) con tubazioni sottotraccia. In corrispondenza dell'accesso dall'esterno è installato un portoncino blindato rivestito in legno.

Il bagno e il wc hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e recano installati accessori in porcellana vetrificata quali: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio ed ha la caldaia alimentata a metano posta all'esterno. E' presente anche l'impianto di climatizzazione.

Pertinenza dell'ufficio è una porzione della corte esterna della superficie di mq. 35,00.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e



conservazione ad eccezione di alcune lievi lesioni non strutturali presenti all'interno del bagno (vedi foto n° 34 dell'allegata documentazione fotografica), dovute agli eventi sismici del 2016.

Confini

Lato Nord/Ovest: proprietà (O m i s s i s) p.lla 1411 sub. 54; Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Ovest: corte sub. 1.
Lato Sud/Est: proprietà Omissis p.lla 1411 sub. 24, vana scala sub. 2 e proprietà ditta esecutata sub. 26.

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta locato a (Omissis) con contratto registrato all'Agencia delle Entrate ufficio di Tolentino il 29/01/2015 al n. 190 mod. 3T. La durata del contratto è di anni 6 + 6 con decorrenza dal 22/01/2015 e scadenza 21/01/2027.

QUESITO "2"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Risultano descritti all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, in ditta:

- OMISSIS S.R.L. con sede in Omissis , c.f. OMISSIS, proprietà per 1000/1000;

e sono distinti al foglio **55** con le p.lle:

- **1411 sub. 26**, l'ufficio, Rendita Euro 877,98, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie 66 m², Via Giuseppe Romita n° 9, piano S1.
- **1411 sub. 34**, il garage, Rendita Euro 51,13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 30 m², Superficie totale 35 m², Via Giuseppe Romita snc, piano S2;
- **1411 sub. 44**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1;
- **1411 sub. 45**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1;
- **1411 sub. 46**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1;
- **1411 sub. 47**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1;
- **1411 sub. 48**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1;
- **1411 sub. 51**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1;
- **1411 sub. 52**, il posto auto scoperto, Rendita Euro 16,53, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie totale 16 m², Via Giuseppe Ro-

mita snc, piano S1;

- **1411 sub. 53**, il *posto auto scoperto*, Rendita Euro 16,53, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie totale 16 m², Via Giuseppe Romita snc, piano S1;
- **1411 sub. 58**, il *posto auto scoperto*, Rendita Euro 16,53, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie totale 16 m², Via Giuseppe Romita snc, piano S1;
- **1411 sub. 59**, la *banca*, Rendita Euro 4.040,78, Categoria D/5, Traversa Giacomo Brodoloni n° 11, piano T.
- **1411 sub. 62**, l'*ufficio*, Rendita Euro 1.404,76, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, Superficie 103 m², Viale della Repubblica n° 14/A, piano S1.

Bene comune non censibile a tutti i sub. sono la corte, i contatori, il lastrico e il porticato sub. 1.

Bene comune non censibile ai garages sub. 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43 sono la rampa e la corsia dei garages sub. 3.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili pignorati si è riscontrato che alcune delle planimetrie catastali in atti non rappresentano l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovranno essere redatte delle nuove. Le unità immobiliari sono le seguenti:

- **Ufficio p.lla 1411 sub. 26**

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 01/12/2009 in atti dal 01/12/2009 prot. MC0244637, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono riportate le pareti divisorie e pertanto ne dovrà essere redatta una nuova.

- **Banca p.lla 1411 sub. 59**

La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate in data 31/10/2006 in atti dal 31/10/2006 prot. MC0118715, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi poiché non sono riportate le pareti divisorie e pertanto ne dovrà essere redatta una nuova.

L'esatta conformazione degli immobili di cui sopra è quella riportata e visibile nell'allegato "E - elaborato grafico" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

2.2) PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio gli immobili pignorati risultavano di proprietà per 1/1 alla OMISSIS S.P.A. con sede in Tolentino (MC) c.f. OMISSIS e risultavano distinti al C.F. al foglio **55** con le p.lle **81 sub. 4-6-7**.

La società omissis S.P.A. vende i diritti a lei spettanti, pari alla piena proprietà, sugli immobili distinti al **C.F.** al foglio **55** con le p.lle **81 sub. 4-6-7** alla OMISSIS SRL con sede in Pollenza (MC) c.f. 01239820432, con atto di compravendita stipulato dal notaio Conti Carlo di Tolentino del 03/02/2004, rep. 65083/14215, trascritto a Macerata li 13/02/2004 al n° R.P. 1616.

Con variazione catastale per Tipo Mappale del 13/05/2004 n° 46915.1/2004 in atti dal 13/05/2004, prot. MC0046915, la p.lla **81** viene frazionata generando la p.lla **1362**.

Con variazione catastale per frazionamento del 02/05/2006 n° 45766.1/2006 in atti dal 02/05/2006, prot. MC0045766, la p.lla **1362** viene soppressa generando, tra altre, l'attuale p.lla **1411**.

Le p.lle **1411** sub. **5-6-7-22-23-26-34-44-45-46-47-48-51-52-53-58** del foglio **55** distinte al Catasto Fabbricati sono state Costituite con Docfa del 26/05/2006 n° 2819.1/2006 presentato li 26/05/2006 n° MC0056411.

Le p.lle **1411** sub. **5-6-7** del foglio **55** sono state soppresse con variazione per fusione del 31/10/2006 n° 5198.1/2006 presentato li 31/10/2006 n° MC0118715, ed hanno originato l'attuale p.lla **1411** sub. **59**.

Le p.lle **1411** sub. **22-23** del foglio **55** sono state soppresse con variazione per frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni del 17/09/2008 n° 9084.1/2008 presentato li 17/09/2008 n° MC0136196, ed hanno originato la p.lla **1411** sub. **61**.

La p.lla **1411** sub. **61** del foglio **55** è stata soppressa con variazione di destinazione del 21/01/2015 n° 2529.1/2015 presentato li 21/01/2015 n° MC0004779, ed ha originato l'attuale p.lla **1411** sub. **62**.

QUESITO "3"

La difformità rilevata 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 è in dettaglio riportata nelle precisazioni di cui alla successiva pag. 9.

QUESITO "4"

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da 8 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

- 1) **Iscrizione** n° R.P. **4444** n° R.G. 17124 del **17/10/2007**, ipoteca volontaria dell'importo di 1.650.000,00, capitale Euro 1.100.000,00, spese Euro 550.000,00, tasso interesse annuo 6,05%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 11/10/2007, rep. 75315/17133, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI**, sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Pollenza (MC), c.f. (omissis), tra altri, sui seguenti immobili:
 - **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6,



consistenza 16 mq.;

- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq..

2) Iscrizione n° R.P. **2840** n° R.G. 12910 del **10/08/2009**, ipoteca volontaria dell'importo di 2.400.000,00, capitale Euro 1.200.000,00, spese Euro 1.200.000,00, tasso interesse annuo 3,2%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/08/2009, rep. 86567/20560, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A.**, sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Pollenza (MC), c.f. omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **banca** ubicata in Tolentino, Giacomo Brodolini, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Giacomo Brodolini, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Giacomo Brodolini, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq..

In data **30/09/2013** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 2219**, Reg. Gen. 12395 di **RETTIFICA**.

3) Iscrizione n° R.P. **1538** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 1.180.000,00, capitale Euro 590.000,00, spese Euro 590.000,00, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81653/21426, a favore della **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**, sede Spoleto (PG), c.f. **01959720549**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Pollenza (MC), c.f. omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **ufficio** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
- **fabbricato per esercizi sportivi** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 61**, natura C/4, consistenza 91 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6,

- consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 15 mq..

Precisazioni

Con variazione catastale per variazione di destinazione (da baby parking a ufficio) del 21/01/2015 n. 2529.1/2015 in atti dal 21/01/2015, prot. MC0004779, la p.lla 1411 sub. 61 è stata soppressa ed ha originato l'attuale p.lla **1411 sub. 62**.

4) Iscrizione n° R.P. **1539** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 330.000,00, capitale Euro 165.000,00, spese Euro 165.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81654/21427, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. **01377380421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **(OMISSIS) SRL**, sede Omissis (MC), c.f. omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **ufficio** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
- **fabbricato per esercizi sportivi** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 61**, natura C/4, consistenza 91 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, di-



- stinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 15 mq..

Precisazioni

Vedi precedente iscrizione.

- 5) Iscrizione n° R.P. 1540 n° R.G. 11830 del 18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 830.000,00, capitale Euro 415.000,00, spese Euro 415.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81657/21430, a favore della **CARLO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede OMISSIS (MC), c.f. omissis, tra altri, sui seguenti immobili:
- **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
 - **ufficio** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
 - **fabbricato per esercizi sportivi** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 61**, natura C/4, consistenza 91 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6, consistenza 15 mq.;



- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 15 mq..

Precisazioni

Vedi iscrizione n° 3.

6) Iscrizione n° R.P. 1541 n° R.G. 11830 del 18/09/2013, ipoteca volontaria dell'importo di 530.000,00 , capitale Euro 265.000,00, spese Euro 265.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81658/21431, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti al TERZO DATORE DI IPOTECA, **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. **O M I S S I S**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **ufficio** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
- **fabbricato per esercizi sportivi** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 61**, natura C/4, consistenza 91 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, di-



- stinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 15 mq..

Precisazioni

Vedi iscrizione n° 3.

- 7) Iscrizione n° R.P. 1542 n° R.G. 11830 del 18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 300.000,00, capitale Euro 150.000,00, spese Euro 150.000,00, tasso interesse annuo 3,85%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81660/21433, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI**, sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Pollenza (MC), c.f. (OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:
- **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
 - **ufficio** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
 - **fabbricato per esercizi sportivi** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 61**, natura C/4, consistenza 91 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;



- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 15 mq..

Precisazioni

Vedi iscrizione n° 3.

8) Iscrizione n° R.P. 648 n° R.G. 4927 del 14/04/2016, ipoteca cons. amministrativa/riscossione dell'importo di 1.483.871,84, capitale Euro 741.935,92, derivante Ruolo del 13/04/2016, rep. 467/6316, a favore della **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**, sede Firenze (FI), c.f. **03078981200**, contro i diritti *pari ad 1000/1000 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **banca** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
- **ufficio** ubicato in Tolentino, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
- **ufficio** ubicato in Tolentino, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 62**, natura A/10, consistenza 4 vani;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 16 mq..
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq..



QUESITO “6”

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite P.e.c. il 03/01/2023, il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso il Comune di Tolentino il 10/02/2023 ed ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

- Parere Preliminare n° C - 293 - 2003 del 09/12/2003, prot. 28869 per *Realizzazione di nuovi edifici residenziali*;
- Concessione edilizia n° C - 17 - 2004 prot. 1889 del 27/01/2004 rilasciata il 09/03/2004, per *demolizione vecchi edifici*;
- Concessione edilizia n° C - 45 - 2004 prot. 4404 del 01/03/2004 rilasciata il 29/04/2004, per *costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale*;
- Concessione edilizia in variante n° C - 42 - 2006 prot. 3659 del 22/02/2006 rilasciata il 21/04/2006;
- Abitabilità n° AB - 34 - 2006 del 30/05/2006, riguarda l'autorimessa identificata dalla p.lla **1411 sub. 34**;
- DIA in variante n° C - 198 - 2006 prot. 17921 del 07/09/2006;
- Abitabilità n° AB - 9 - 2007 del 06/02/2007, riguarda la banca identificata dalla p.lla **1411 sub. 59**;
- DIA n° A - 196 - 2008 prot. 12964 del 23/06/2008 riguarda l'ufficio ora identificato dalla p.lla **1411 sub. 62 - ex p.lla 61**;
- Abitabilità n° AB - 2 - 2009 del 15/01/2009, riguarda l'ufficio ora identificato dalla p.lla **1411 sub. 62 - ex p.lla 61**;
- DIA per opere interne n° A - 451 - 2009 prot. 22254 del 03/11/2009 riguarda l'ufficio identificato dalla p.lla **1411 sub. 26**;
- Abitabilità n° AB - 11 - 2010 del 05/02/2010, riguarda l'ufficio identificato dalla p.lla **1411 sub. 26**;
- Edilizia Libera per opere interne n° EL - 293 - 2013 del 30/09/2013 riguarda la banca identificata dalla p.lla **1411 sub. 59**;
- C.I.L.A per opere interne e cambio di destinazione n° EL - 361 - 2014 del 19/12/2004 riguarda l'ufficio ora identificato dalla p.lla **1411 sub. 62 - ex p.lla 61**.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che l'immobile pignorato p.lla **1411 sub. 26** presenta delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.

La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari ad € **2.500,00**.

QUESITO “7”

Alla ditta esecutata spettano i diritti pari alla *piena proprietà* sugli immobili pignorati.

QUESITO “8”

I diritti spettanti alla ditta esecutata sugli immobili pignorati sono pervenuti come *bene personale*.

QUESITO “9”

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore dott.ssa Sabina Battellini (*vedi allegato G*), al giorno 11/07/2023 importano complessivamente Euro **835,24** così ripartite:

- **LOTTO n° 4** - ufficio p.lla 1411 sub. 26, debito € 148,51;
- **LOTTO n° 5** - autorimessa p.lla 1411 sub. 34, debito € 48,75;

- LOTTO n° 6 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 44, debito € 0,00;
- LOTTO n° 7 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 45, debito € 0,00;
- LOTTO n° 8 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 46, debito € 0,05;
- LOTTO n° 9 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 47, debito € 0,05;
- LOTTO n° 10 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 48, debito € 0,06;
- LOTTO n° 11 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 51, debito € 0,06;
- LOTTO n° 12 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 52, debito € 0,06;
- LOTTO n° 13 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 53, debito € 0,06;
- LOTTO n° 14 - posto auto scoperto p.lla 1411 sub. 58, debito € 0,06;
- LOTTO n° 15 - banca p.lla 1411 sub. 59, debito € 432,81;
- LOTTO n° 16 - ufficio p.lla 1411 sub. 62, debito € 204,77.

QUESITO "10"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

1) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11/01/2019, REP. 21/2019, TRASCritto LI 06/02/2019 al n° R.P. 998 e n° R.G. 1349 a favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., sede Bergamo (BG), c.f. 03053920165, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti alla OMISSIS S.R.L., sede Omissis (AN), c.f. omissis, tra altri, sui seguenti immobili:**

- **banca** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 59**, natura D/5;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 52**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 53**, natura C/6, consistenza 16 mq.;
- **ufficio** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, natura A/10, consistenza 2,5 vani;
- **fabbricato per esercizi sportivi** ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinto al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 61**, natura C/4, consistenza 91 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, natura C/6, consistenza 30 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, natura C/6, consistenza 15 mq.;



- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, natura C/6, consistenza 15 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Tolentino, Traversa Giacomo Brodolini n° 5, distinta al **C.F.** al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 58**, natura C/6, consistenza 16 mq..

Precisazioni

Vedi iscrizione n° 3. La sede corretta della società Omissis s.r.l. è Pollenza (MC).

QUESITO "11"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;
- al netto delle spese necessarie alla loro regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Ufficio Particella 1411 sub. 26

Piano 1° Seminterrato mq. 65 x € 800,00	€	52.000,00
Corte esclusiva mq. 7 x € 80,00	€	560,00
<i>Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale</i>	€	- 2.500,00

RESTANO	€	50.060,00

Che si arrotondano ad € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

Autorimessa Particella 1411 sub. 34

Piano 2° Seminterrato mq. 33 x € 500,00 € 16.500,00
(Euro sedicimilacinquecento/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 44

mq. 15 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 45

mq. 15 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 46

mq. 15 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 47

mq. 15 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 48

mq. 15 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 51

mq. 15 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 52

mq. 16 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 53

mq. 16 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Posto auto scoperto Particella 1411 sub. 58

mq. 16 a corpo € 5.000,00
(Euro cinquemila/00)

Banca Particella 1411 sub. 59

Piano Terra mq. 320 x € 1.300,00 € 416.000,00

Detrazione costi presunti per variazione catastale

€ - 600,00

RESTANO € 415.400,00

(Euro quattrocentoquindicimilaquattrocento/00)

Ufficio Particella 1411 sub. 62

Piano 1° Seminterrato mq. 99 x € 800,00 € 79.200,00

Corte esclusiva mq. 35 x € 80,00 € 2.800,00

RESTANO € 82.000,00

(Euro ottantaduemila/00)

QUESITO "12"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **13** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° 3*) .

12.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTE E LORO VALORE

LOTTO N° 4

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie coperta di mq. 65 circa, oltre alla corte esclusiva di mq. 7 circa, posto al piano 1° seminterrato, di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via Giuseppe Romita n° 9.

L'immobile, **da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**, risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 26**, Rendita Euro 877,98, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie 66 m², Via Giuseppe Romita n° 9, piano S1.

B.C.N.C.:

corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1**.

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 4 è di € 50.000,00

LOTTO N° 5

Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **autorimessa** della superficie coperta di mq. 33 circa posta al piano primo interrato di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via Giuseppe Romita snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 34**, Rendita Euro 51,13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 30 m², Superficie totale 35 m², Via Giuseppe Romita snc, piano S2.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1**;
- rampa e corsia garage **sub. 3**.

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 5 è di € 5.000,00

LOTTO N° 6

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 15 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 44**, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1**.

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 6 è di € 5.000,00

LOTTO N° 7

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 15 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 45**, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 7 è di € 5.000,00

LOTTO N° 8

Diritti pari alla piena proprietà su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 15 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 46**, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 8 è di € 5.000,00

LOTTO N° 9

Diritti pari alla piena proprietà su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 15 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 47**, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 9 è di € 5.000,00

LOTTO N° 10

Diritti pari alla piena proprietà su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 15 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 48**, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 10 è di € 5.000,00

LOTTO N° 11

Diritti pari alla piena proprietà su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 15 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 51**, Rendita Euro 15,49, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 m², Superficie totale 15 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 11 è di € 5.000,00

LOTTO N° 12

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 16 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio 55 con la p.lla 1411 sub. 52, Rendita Euro 16,53, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie totale 16 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 12 è di € 5.000,00

LOTTO N° 13

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 16 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio 55 con la p.lla 1411 sub. 53, Rendita Euro 16,53, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie totale 16 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 13 è di € 5.000,00

LOTTO N° 14

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **posto auto scoperto** della superficie di mq. 16 circa posto all'esterno di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica snc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio 55 con la p.lla 1411 sub. 58, Rendita Euro 16,53, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m², Superficie totale 16 m², Viale della Repubblica snc, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 14 è di € 5.000,00

LOTTO N° 15

Diritti **pari alla piena proprietà** su di una **banca** della superficie coperta di mq. 320 circa, posta al piano terra, di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, Traversa Giacomo Brodoloni n° 11.

L'immobile, **da regolarizzare catastalmente**, risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio 55 con la p.lla 1411 sub. 59, Rendita Euro 4.040,78, Categoria D/5, Traversa Giacomo Brodoloni n° 11, piano T

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1.**

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 15 è di € 415.400,00

LOTTO N° 16

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **ufficio** della superficie coperta di mq. 99 circa, oltre alla corte esclusiva di mq. 35 circa, posto al piano 1° seminterrato, di un più ampio fabbricato ubicato in Tolentino, via della Repubblica n° 14/A.



L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Tolentino, ed è distinto al foglio **55** con la p.lla **1411 sub. 62**, Rendita Euro 1.404,76, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4,0 vani, Superficie 103 m², Viale della Repubblica n° 14/A, piano S1.

B.C.N.C.:

- corte, contatori, lastrico e porticato **sub. 1**.

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 16 è di € 82.000,00

QUESITO "13"

Si allegano le attestazioni di prestazione energetica (*vedi allegato H*) relative agli immobili ubicati in Tolentino e distinti al **C.F.**, Foglio **55** con le p.lle:

- **1411 sub. 26**, trasmesso alla Regione Marche li 05/08/2023, Codice Identificativo: **20230805-043053-84588**, classe energetica D;
- **1411 sub. 59**, trasmesso alla Regione Marche li 05/08/2023, Codice Identificativo: **20230805-043053-84587**, classe energetica D;
- **1411 sub. 62**, trasmesso alla Regione Marche li 05/08/2023, Codice Identificativo: **20230805-043053-84589**, classe energetica E.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 10/08/2023

Il C.T.U.

(Geom. **Alberto Giorgini**)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

