



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata

R.G.E. 221/2024

ALTEA SPV SRL
CREDITORE PROCEDENTE



DEBITORE ESECUTATO

GIUDICE:
Dott.ssa FILOMENA DI GENNARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Geom. LUCIA SMORLESI

con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60
email: studiotecnicosmorlesi@gmail.com
pec: lucia.smorlesi@geopec.it

Macerata li 14-04-2026



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 13-12-2024
	Reg. gen. n. 18201
	Reg. part. n. 14237

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà
Destinazione RESIDENZIALE ABITAZIONE Piani T-1-2-3	Ubicazione: POTENZA PICENA (MC) Via SANTA CROCE N. 70
Dati catastali	Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 70 Foglio 28 –P.IIa 632 sub 1 – Cat.A/4- Cl. 3- Vani 5- RC€. 204,00 - Piani T-1-2

VALORE MERCATO	€. 43.000,00
BASE D'ASTA	€. 30.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: la quota corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono <i>comproprietari non eseguiti</i>
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2550 c.c.: non sussiste <i>la continuità delle trascrizioni</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</i> <i>Non sussistono formalità opponibili all'acquirente</i>
Stato di occupazione: l'immobile risulta libero da persone e occupato da mobilio e suppel

NOTE DEL CTU

Segnalare sinteticamente al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tal problematica è indicata

Si segnala la mancata continuità ex art.2650 CC: dettaglio al capitolo CONTINUITÀ EX ART.2650 CC, pag.8 della presente.



QUESITO 1

L'ESPERTO IDENTIFICHI GLI IMMOBILI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI

INDIVIDUAZIONE BENI

Trattasi di fabbricato da cielo a terra con terrazzo, elevato ai piani T-1-2-3, composto da abitazione e locali accessori, edificato a schiera lungo via Santa Croce n. 70, nel Comune di Potenza Picena (MC), Centro Storico, con fronte posteriore versante sulla cinta muraria urbana.

L'agglomerato in cui insiste è riconducibile alla edificazione dei primi del 1800 e composto da fabbricati di vetusto impianto, alcuni dei quali oggetto di successivi adeguamenti.

L'unità è raggiungibile da strada carrabile e la zona è prettamente residenziale ma, stante la vicinanza con la piazza principale, limitrofi insistono attività commerciali di vario genere e gli uffici amministrativi cittadini.

Risulta buona la viabilità locale e sovracomunale; Macerata dista circa 25 km e l'ingresso dell'autostrada A14, casello di riferimento di Porto Recanati e/o Civitanova Marche, distano entrambi a circa 20 km.



SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

La porzione immobiliare oggetto di Pignoramento, è censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al **Catasto Fabbricati**:

Comune di **POTENZA PICENA (MC) Via Santa Croce n. 58***

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONSIST	SUP. CATAST	R.C. €	PIANO
28	632	1	A/4	3	5 VANI	Totale: 99 m² escluse aree scoperte: 99 m²	204,00	T-1-2

* Al catasto il numero civico risulta n. 58 ma, effettivamente, il giusto numero civico è il n. 70.

DATI DERIVANTI DA Atto del 07/07/2008 Pubblico ufficiale Morbidelli Roberto Sede Recanati (MC)
Repertorio n. 63089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7136.1/2008 Reparto
PI di Macerata in atti dal 10/07/2008

Intestata a:

██████████ nato a RECANATI (MC) il ██████████ ██████████ Proprieta' 1/1

CONFINI:

Via Santa Croce, proprietà ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████
e Simonetta, ssa

QUESITO 2

L'ESPERTO INDICHI I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO, SPECIFICANDO SE I DATI RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2°, C.P.C. CORRISPONDONO A QUELLI EFFETTIVI

TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del Pignoramento i beni risultavano essere di proprietà di

██████████ nato a RECANATI (MC) il ██████████ ██████████ Proprieta' 1/1



CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/07/2008 - Registro Particolare 7136 Registro Generale 11271

Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 63089/14039 del 07/07/2008

COMPRAVENDITA

██████████ nato il ██████████ a RECANATI (MC) CF: ██████████ **acquista per la quota di 1/1 di piena proprietà, da** ██████████, nata il ██████████ a POTENZA PICENA (MC), CF: ██████████ che vende la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione di beni, di fabbricato in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n.70 distinto al Foglio 28 Particella 632 Sub 1 cat. A/4 di vani 5 Piani T-1-2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/1995 - Registro Particolare 3332 Registro Generale 4068

Pubblico ufficiale FANTI MARIO Repertorio 63290 del 24/03/1995 - COMPRAVENDITA

██████████, nata il ██████████ a Potenza Picena (MC), CF: ██████████ **acquista per la quota di 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione di beni, **da** ██████████ nata il 09-05-1923 a Potenza Picena (MC) che vende la sua quota pari a 3/9 di piena proprietà, **da** ██████████ nata il ██████████ a Potenza Picena (MC) che vende la sua quota pari a 2/9 di piena proprietà, **da** ██████████ nato il ██████████ a Potenza Picena (MC) che vende la sua quota pari a 2/9 di piena proprietà, **da** ██████████ nato il ██████████ a Potenza Picena (MC) che vende la sua quota pari a 2/9 di piena proprietà e, perciò, per l'intera quota di 1/1 di piena proprietà, fabbricato in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n.70 distinto al Foglio 28 Particella 632 Sub 1 cat. A/4 di vani 5 Piani T-1-

PRECISAZIONE DEL CTU: Gli eredi di ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ hanno venduto il fabbricato a ██████████, ma non risulta che gli stessi abbiano effettuato l'atto di accettazione di eredità dei beni caduti in successione



TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/1995 - Registro Particolare 698 Registro Generale 749

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/194 del 03/08/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

(Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8131 del 10/10/1995

Dal de cuius [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) CF: [REDACTED], deceduto in data 07-02-1994, **proprietario per quota pari ad 1/1 di piena proprietà** di fabbricato in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n.70 distinto al Foglio 28 Particella 632 Sub 1 cat. A/4 di vani 5 Piani T-1-2, **agli eredi: moglie** [REDACTED] nata il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 1000/4000** di piena proprietà, **ed ai figli:** [REDACTED] nata il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 1000/4000** di piena proprietà, [REDACTED] nato il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 1000/4000** di piena proprietà **ed a** [REDACTED] nato il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 1000/4000** di piena proprietà.

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/1995 - Registro Particolare 8131 Registro Generale 10431 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 16/194 del 09/08/1995

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 698 del 1995

LA PRESENTE E' IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE PER QUANTO RIGAUARDA LE QUOTE SPETTANTI AGLI EREDI

Dal de cuius [REDACTED] [REDACTED], nato il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) CF: [REDACTED], deceduto in data 07-02-1994, **proprietario per quota pari ad 1/1 di piena proprietà** di fabbricato in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n.70 distinto al Foglio 28 Particella 632 Sub 1 cat. A/4 di vani 5 Piani T-1-2, **agli eredi: moglie** [REDACTED] nata il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 1/3** di piena proprietà, **ed ai figli:** [REDACTED] nata il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 2/9** di piena proprietà, [REDACTED] nato il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 2/9** di piena proprietà **ed a** [REDACTED] nato il [REDACTED] a Potenza Picena (MC) **per quota pari a 2/9** di piena proprietà.



TRASCRIZIONE A FAVORE del 30-10-1958 - Registro Particolare 38852 Registro Generale 4569

**Pubblico ufficiale Notaio CARLO MORETTI di Potenza Picena Rep 7003 racc 276 del 28/10/1958 –
CESSIONE DIRITTI IMMOBILIARI**

Premesso che in data 08-10-1950 è deceduto a Potenza Picena il Sig. [REDACTED] di condizione vedovo, lasciando tre figli e, cioè, [REDACTED], [REDACTED] ED [REDACTED], dell'asse relitto dal predetto [REDACTED] fa parte una casa in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 58 di piani 3 e vani 5 in catasto mappa Montesanto n.832/1823, che pertanto ando' devoluta ai tre figli predetti in piena proprietà e, nello specifico a [REDACTED] quota di 1/3 pp, ad [REDACTED] quota di 1/3 pp ed a [REDACTED] quota di 1/3 pp.
Con il presente atto, [REDACTED] vende la sua quota di 1/3 pp, ad [REDACTED], della casa in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 58 di piani 3 e vani 5 in catasto mappa Montesanto n.832/1823, divenendone, [REDACTED], proprietario per quota pari a 2/3 di pp.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26-11-1968 - Registro Particolare 6224 Registro Generale 8613

**Pubblico ufficiale Notaio CARLO MORETTI di Potenza Picena Rep 43474 racc 1690 del 10/11/1968 –
CESSIONE DIRITTI IMMOBILIARI**

Con il presente atto, [REDACTED], cede vende ed in piena proprietà trasferisce la sua quota di 1/3 pp, al fratello [REDACTED], della casa in Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 58, Pini T-1-2 van catastali 5, distinta al Catasto fabbricati di Potenza Picena (MC) alla Partita 651, Foglio 28 Particella 632/1.
Con detto atto [REDACTED], già proprietario per la quota di 2/3 della pp, diviene proprietario dell'intera p.p. dell'immobile suddeto.



CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.;

La disamina delle trascrizioni ha permesso di accertare la mancata continuità ex art.2650 CC per assenza di atto di accettazione di eredità dei beni ricompresi nella Denuncia di successione in morte di [REDACTED], che gli eredi [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la propria quota, hanno venduto, per l'intero, alla sig.ra [REDACTED] che, a sua volta, lo ha venduto al sig. [REDACTED], esecutato.

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

La disamina della doc. ha permesso di accertare la corrispondenza documenti ex Art. 567 CPC

QUESITO 3

L'ESPERTO INDICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI), DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUGLI IMMOBILI (IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO ARTISTICO), SPECIFICANDO QUALI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUALI SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Il bene risulta libero e non occupato. L'esecutato [REDACTED], nubile, risulta deceduto in data 22-01-2020 a Potenza Picena (vedasi certificato allegato) ed il Curatore dell'eredità giacente di cui il bene fa parte, risulta essere l'[REDACTED]. I

LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene oggetto di Pignoramento è un fabbricato da cielo a terra, composto da una unica immobiliare con accesso autonomo da pubblica via, privo di parti in comproprietà con terzi e non ricompreso all'interno di un condominio.

LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI:

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di proprietà dell'Esecutato e derivante da atto pubblico di compravendita.



LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Il bene pignorato non risulta gravato da limitazioni di natura urbanistica o edilizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

TRASCRIZIONE RP n. 14237 del 13-12-2024 – RG n. 18201 PIGNORAMENTO

ATTO GIUDIZIARIO DEL 07-11-2024 NR 3429 *Pubblico ufficiale* UNEP TRIBUNALE DI MACERATA
CF:80012080430 Sede MACERATA, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*L'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di €.72.583,69 oltre interessi e spese.
Nella Nota di trascrizione viene precisato che: Il sig. [REDACTED] e' deceduto e che la sua eredita' e'
stata dichiarata giacente in persona dell' [REDACTED], con studio in Tolentino Piazzale
delle Battaglie 41, a cui il presente atto è stato notificato*

A FAVORE: ALTEA SPV S.R.L. con sede a Milano (MI) CF 12398590963

CONTRO: [REDACTED] nato il [REDACTED] a RECANATI (MC) CF: [REDACTED] per il diritto
di 1/1 piena proprietà

GRAVA SU: fabbricato sito a Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 70, Foglio 28 P.IIIa 632 sub 1 cat.
A/4 Vani 5,0 Piani T-1-2.

ISCRIZIONE RP n. 2886 del 10-07-2008 – RG n. 11272 IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO **Atto Notaio MORBIDELLI ROBERTO Rep 63090,**
Racc 14040 del 07-07-2008

A FAVORE: UNICREDIT BANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) CF: 13263030150 Domicilio ipotecario eletto
MILANO (MI) – VIA TORTONA 33

CONTRO: [REDACTED] nato il [REDACTED] a RECANATI (MC) CF: [REDACTED] per il diritto
di 1/1 piena proprietà

GRAVA SU: fabbricato sito a Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 70, Foglio 28 P.IIIa 632 sub 1 cat.
A/4 Vani 5,0 Piani T-1-2.

Capitale € 98.400,00 - Totale € 147.600,00 - Durata 25 anni



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

NESSUNA: Non risultano formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate.

QUESITO 4

L'ESPERTO ACCERTI LO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE CIÒ AVVIENE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA SUA REGISTRAZIONE, ALLA SUA SCADENZA E AL CANONE PATTUITO.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

L'immobile alla data di sopralluogo è risultato essere libero da persone ma occupato da mobili e suppellettili; le chiavi di ingresso sono nel possesso del custode giudiziario allo stesso consegnate dal curatore dell'eredità giacente di [REDACTED], [REDACTED].

Con Decreto del 11-07-2024 il Giudice del Tribunale di Macerata, Dott. Angelica Capotosto, ha dichiarato giacente l'eredità di [REDACTED], nato a Recanati (MC) il [REDACTED] e deceduto in Potenza Picena (MC) il 22-01-2020 con ultimo domicilio a Potenza Picena in Via Santa Croce n. 70, nominando curatore l'[REDACTED] del foro di Macerata con studio in Piazzale della Battaglia di Tolentino n.41, Tolentino (MC). Eredità Giacente [REDACTED] R.G. n. 2380/2024 Tribunale di Macerata.

QUESITO 5

L'ESPERTO DESCRIVA TALI BENI, ANCHE MEDIANTE RILIEVI PLANIMETRICI E FOTOGRAFICI

Il sottoscritto tecnico, dopo aver esaminato la documentazione depositata agli atti, effettuato sopralluoghi presso i pubblici uffici e presso l'unità oggetto di Pignoramento e della presente Procedura Esecutiva, è in grado di relazionare quanto segue.

Trattasi di fabbricato da cielo a terra edificato a schiera lungo la via Santa Croce posta nel Centro Storico del Comune di Potenza Picena.

La palazzina, di vetusto impianto architettonico, si eleva su n. 4 piani fuori terra, dispone di due lati liberi scoperti, anteriore e posteriore, con i fronti laterali a confine con altri fabbricati di altra proprietà recanti analoghe caratteristiche tipologiche, consistenti in abitazioni di tipo popolare edificate nei primi anni del 1800.



Si compone di un'unica unità immobiliare con ingresso autonomo posto sul fronte della via pubblica con fronte anteriore esternamente intonacato e tinteggiato e dotato di due porte al piano terra, di cui una per l'accesso principale, e due finestre per ciascun piano 1° e 2°, che rendono una ordinata partizione delle aperture al fronte.



L'ingresso al piano terra è dato da piccolo disimpegno con scala ad una sola rampa di accesso ai vari livelli. Il piano terra si compone di locale pluriuso, servizio igienico e lavanderia.



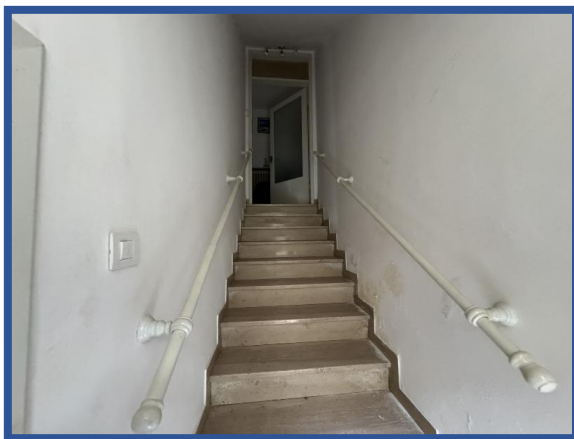
Il piano primo, raggiungibile da scala interna si compone di tinello con terrazzo coperto da tettoia di materiale in fibrocemento (da verificare la presenza di fibre di amianto) sorretta da pali in ferro, cucina e camera all'interno della quale insiste una piccola scala per l'accesso ad una ulteriore scala che conduce al piano secondo, composto da disimpegno, cameretta, camera e bagno.

Da quest'ultimo, a mezzo di gradino, si accede ad una rampa di scale che conduce al piano terzo o sottotetto dove insistono un locale pluriuso ed un terrazzo.

PIANO TERRA



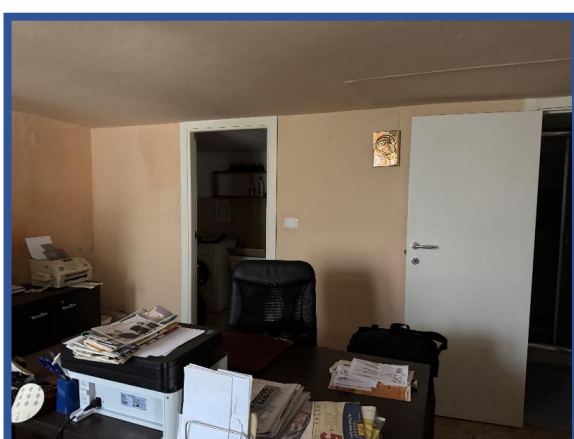
INGRESSO



SCALE



LOCALE PLURIUSO



LOCALE PLURIUSO





BAGNO



LAVANDERIA

PIANO PRIMO



TINELLO



CUCINA



CUCINA



TERRAZZO





TERRAZZO



TETTOIA TERRAZZO



CAMERA



CAMERA CON SCALA PER IL PIANO 2°

PIANO SECONDO



CAMERETTA

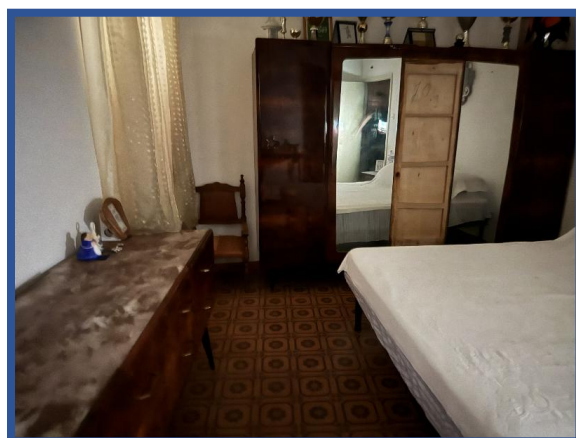


CAMERETTA





CAMERETTA



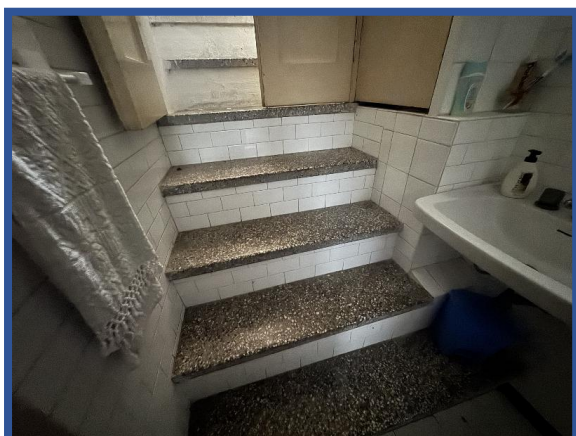
CAMERA



CAMERA



BAGNO



SCALA CHE DAL BAGNO DEL PIANO 2°
FUNGE DA ACCESSO AL PIANO TERZO



PIANO TERZO



ACCESSO E LOCALE DEPOSITO



LOCALE DEPOSITO



LOCALE DEPOSITO



LOCALE DEPOSITO



TERRAZZO



TERRAZZO





MANTO DI COPERTURA



CANNA FUMARIA IN AMIANTO

La struttura del fabbricato, risalente per la maggior parte all'edificato dei primi del 1800, è in muratura piena con orizzontamenti in parte in struttura lignea in parte in laterizio, copertura a due falde inclinate, di cui quella posteriore ad oggi demolita con ricostruzione di locale deposito con copertura piana ed annesso terrazzo a livello.

Le rifiniture interne risalgono anch'esse in parte all'epoca di costruzione poi oggetto di successive manutenzioni ed adeguamenti. Le pavimentazioni sono in parte in ceramica, in parte in graniglia, le scale interne hanno pedate in marmo trani.

I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, il servizio igienico del piano terra dotato di impianti, sanitari e rivestimenti realizzati in epoca piu' recente, il servizio igienico del piano secondo di vetusta costruzione.

Le porte interne sono in legno pitturato a smalto e gli infissi esterni in legno con persiane.

L' unità è dotata di impianti elettrico, idrico e termico, la cui data di installazione non puo' essere accertata e dei quali non si è potuta verificare la funzionalità anche per il distacco di tutte le utenze e, in ogni caso, l'accertamento esula dal presente incarico.

Si segnala la presenza di importante infiltrazione di acqua proveniente dal terrazzo del piano terzo e dalla copertura che ha ammalorato con evidenza di inflorescenze e muffe, oltre che distacco di tinteggiatura ed intonato, i locali posti al piano 2°.

Il terrazzo del piano terzo ha pavimentazione in guaina che permette la penetrazione dell'acqua piovana ai piani sottostanti e la copertura, sia del fabbricato che del deposito del piano terzo non e' piu' idonea a proteggere i vani della palazzina dalle precipitazioni meteoriche.



Si segnala, altresì la presenza di una canna fumaria in amianto posta sul parapetto del terrazzo del piano terzo e la possibilità che anche la copertura in fibrocemento del terrazzo del piano primo possa contenere amianto, il tutto da meglio approfondire attraverso adeguate analisi del rischio da far effettuare da tecnico e ditte specializzate.

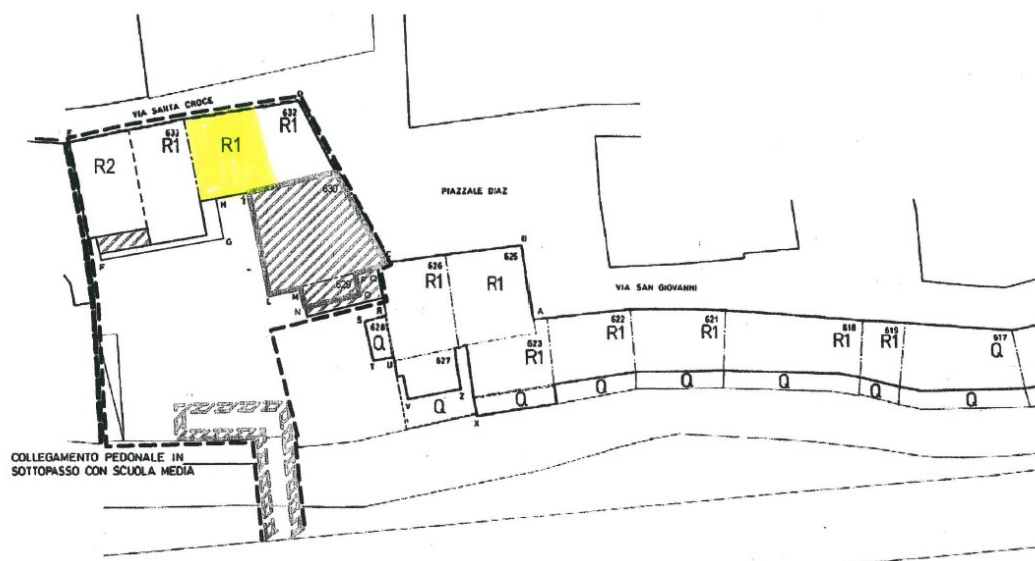
In generale l'unità reca un insufficiente stato d'uso e manutenzione dato dallo stato di abbandono in cui versa, probabilmente, da molti anni.

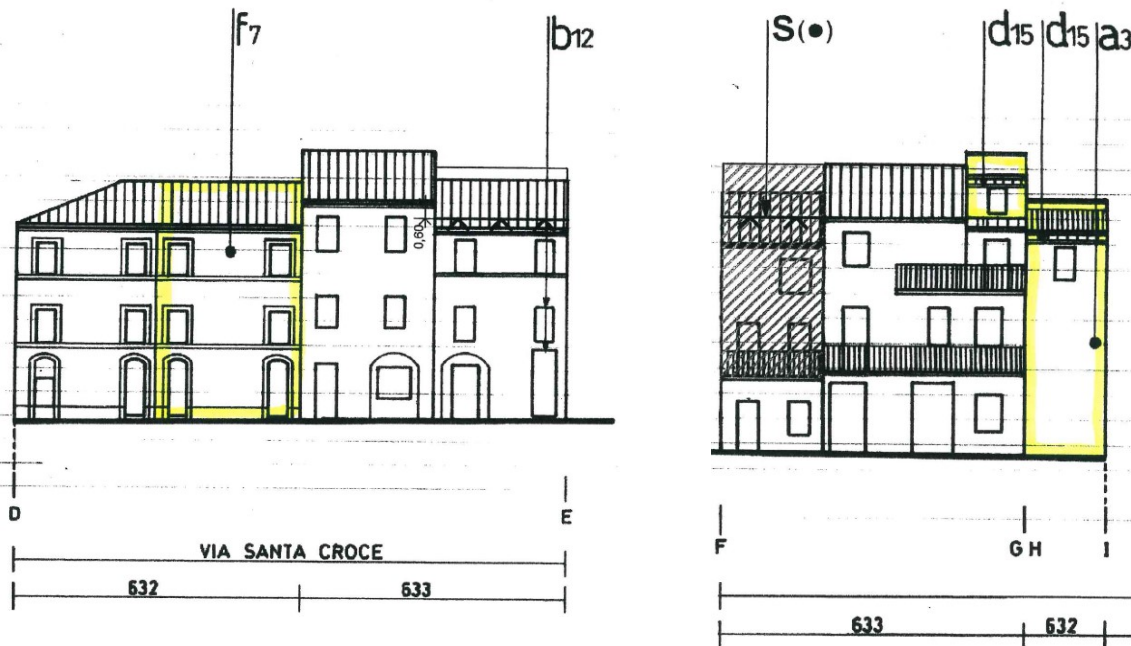
QUESITO 6

L'ESPERTO VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI, SPECIFICANDO IN BASE A QUALI CONCESSIONI EDILIZIE ESSI FURONO REALIZZATI E, IN CASO DI ACCERTAMENTO DI IRREGOLARITÀ, SE, CON QUALE PROCEDURA E CON QUALE SPESA ESSE POSSANO ESSERE SANATE

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esame dello Strumento Urbanistico del Comune di Potenza Picena ha permesso di accertare che il fabbricato ricade, nel vigente PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO nella Zona R1 Ristrutturazione Edilizia Parziale regolata dall'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione.





Art. 12 Ristrutturazione edilizia parziale

Tale grado di intervento:

si applica di norma agli edifici di impianto storico di particolare interesse ambientale e/o di valore documentario.

Prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio.

In particolare – compatibilmente con le nuove esigenze d'ordine tecnico e funzionale – debbono essere preservati:

- l'ossatura portante perimetrale e interna.
- I nodi scala con relativi androni, qualora formalmente e tipologicamente significativi.
- Le partiture decorative esterne (ritmo e dimensioni delle aperture, elementi decorativi quali cornicioni, fasce marcapiano, cornici, ecc).

Consente, nel rispetto di quanto sopra e per l'adeguamento funzionale ed igienico-sanitario delle singole unità:

- la ridistribuzione interna dei locali; qualora ciò comporti la necessità di nuove aperture all'esterno, le stesse saranno ammesse solo se compatibili per numero e dimensioni con le partiture originarie dell'unità.
- Il rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura; sono consentite in tal caso lievi variazioni della quota di imposta dei solai purché ciò non comporti alterazioni delle partiture di facciata (davanzali, architravi, fasce marcapiano, cornicioni).

REGOLARITÀ URBANISTICA

Si è verificata la regolarità Urbanistica, coerente con la zonizzazione di Piano, riferita al vigente Strumento Urbanistico.

SITUAZIONE EDILIZIA

(I dati riferiti alla situazione edilizia- urbanistica sono tratti dai documenti che il Comune di Potenza Picena ha inviato al CTU a seguito di ufficiale richiesta di accesso agli atti ed il sottoscritto riporta fedelmente quanto consegnatomi dall'ufficio preposto)

Per l' unità oggetto di pignoramento distinta all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Potenza Picena, Foglio 28 Particella 632 sub 1, non risulta agli atti Amministrativi alcun titolo abilitativo ad eccezione della seguente Pratica Edilizia, richiedente [REDACTED], che di seguito si illustra, così come estratta dall'archivio comunale dall' addetto dell'ufficio tecnico:

-D.I.A. PROT. N. 22568 DEL 28-10-2008 PRATICA EDILIZIA N. 387/08.

OK

PRATICA EDILIZIA N° 387/08
D.I.A.

COMUNE di POTENZA PICENA
28 OTT. 2008
Prot. n. 22568
cot. d. fasc.

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI POTENZA PICENA

Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**
Artt. 22 e 23 D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sig. Altarocca Loris, nato a Recanati l'11/5/1969, c.f: LTRLRS69E11H211L, proprietario dell'immobile di residenza sito a Potenza Picena in via Santa Croce n°70, censito catastalmente al foglio 28 con la particella 632 sub.1,

dichiara

che le opere edilizie da realizzare sono:

- 
- ampliamento finestra piano secondo fino alle dimensioni originarie, uguali alle altre esistenti;
 - scalcinatura del vecchio intonaco ammalorato e ripresa delle parti mancanti e modifica dei divisorie scale interne per una migliore distribuzione degli spazi;
 - realizzazione di un w.c. al piano terra;
 - tinteggiatura e finiture interne dei nuovi locali;
 - fornitura e posa di persiane e nuove finestre su tutte le aperture esterne;
 - tinteggiatura esterna delle pareti con colore nella scala delle terre gialle come da campione allegato.

La D.I.A. richiesta è corredata da elaborati grafici dello stato attuale e modificato.

Il sottoscritto ha potuto accertare che rispetto all'elenco dei lavori dichiarati, quelli effettivamente realizzati consistono nell'ampliamento della finestra del 2° piano, realizzazione di un wc al piano terra e la posa in opera di persiane.

I restanti lavori parrebbero non essere stati eseguiti, stante uno stato attuale non riconducibile a manutenzione avvenute nel 2008.

La pratica Edilizia contiene anche gli elaborati grafici dello stato in essere a far data dal 2008.

L'esame delle tavole grafiche ha permesso di accertare che nelle stesse si rappresentano non n. tre piani (T-1-2), così come indicati nella visura catastale attuale e risalente al 27-08-1942, ma n. quattro piani (T-1-2-3), oltre al terrazzo del piano 1°.

Nella pratica edilizia del 2008, sia il terrazzo del piano 1° che l'intero piano 3° vengono rappresentati come esistenti, seppure non vi siano titoli autorizzativi precedenti che ne attestano l'esistenza e, oltre a ciò, nella pratica Edilizia del 2008 non è riportato alcun cenno circa la mancata corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale che, in assenza di pratiche edilizie originarie, risulta essere l'unico documento comprovante lo stato legittimo degli immobili.

In questo caso la planimetria catastale non riporta ne' il terrazzo del piano 1° , ne' l'intero piano 3°, oltre ad essere difforme circa la partizione interna rinvenuta in sito.

Si segnala, inoltre, che per la D.I.A. PROT. N. 22568 DEL 28-10-2008 Pratica edilizia N. 387/08 non è mai stata data la fine dei lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di protocollo e non è stato prodotto il certificato di collaudo finale di attestazione delle opere realizzate, così come dichiarato dai richiedenti.

- che si impegna a comunicare la data di fine lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di consegna della presente, nonché a produrre un certificato di collaudo finale, a firma di tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto approvato.

L'unità non è dotata di certificato di agibilità/ abitabilità.



REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Potenza Picena e lo stato dei luoghi, ha permesso di stabilire la mancata conformità edilizia dei beni in ordine alla mancata rispondenza del piano terzo, probabilmente originariamente composto da falda di copertura con sottotetto, poi modificato con demolizione di falda, costruzione di locale deposito e terrazzo, e che, seppure realizzato da diversi anni, non è mai stato oggetto di autorizzazione edilizia e/o condono e/o sanatoria, della realizzazione del terrazzo al piano primo, oltre alla mancata dichiarazione di fine lavori e collaudo delle opere richieste con D.I.A. del 2008, che risultano realizzate solo in parte rispetto a quanto richiesto e che, non essendo corredate da dichiarazione di fine lavori, hanno perso anche la validità del titolo originario e sono da considerarsi non autorizzate.

Il CTU, sulla base delle indagini ed approfondimenti svolti circa le irregolarità edilizie riscontrate, ritiene che le stesse possano essere regolarizzate mediante presentazione, allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Potenza Picena, a mezzo di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi, avendo accertato che le stesse ricadono nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi.

Al contempo occorrerà effettuare una verifica strutturale riguardante la diversa realizzazione della falda originaria di copertura. Il tutto in conformità a quanto riportato nel D.G.R. N. 987 del 24-06-2025 (con il decreto-legge n. 69 del 2024, convertito con modificazioni dalla legge n. 105 del 2024, ha introdotto diverse innovazioni nel DPR 380/2001, alcune delle quali incidenti sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche, in particolare per quanto riguarda le tolleranze costruttive e l'accertamento di conformità in caso di violazioni.)

Per il conseguimento dei Titoli in Sanatoria, viste le difformità rilevate che interessano sia la parte urbanistica che strutturale, si preventivano cautelativamente costi ammontanti in €. 9.000,00 per Onorari dei Tecnici redattori della pratica edilizia e strutturale al netto delle Sanzioni Amministrative, Costo di costruzione, Diritti di Segreteria, ad oggi non quantificabili.

SITUAZIONE CATASTALE

La planimetria catastale presente agli atti all'attualità, risulta essere la planimetria di impianto catastale datata 27-08-1942.



La stessa non è conforme allo stato dei luoghi sia per la partizione interna, che per la presenza di terrazzo al piano primo, che per il numero dei piani del fabbricato (3° piano non rappresentato).

Per questo motivo si dovrà procedere alla redazione di nuova planimetria catastale per un costo preventivato di €. 1.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'unità non è dotata di attestato di prestazione energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità oggetto di pignoramento non è dotata di aree e, per la stessa, non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU.

QUESITO 7

L'ESPERTO DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E IL PREZZO BASE PER LA VENDITA

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale oltre a misurazione diretta superfici non accatastate*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 allegato C*

L'unità oggetto di pignoramento sviluppa una superficie residenziale commerciale ragguagliata, pari a mq. 99,00 oltre ai terrazzi dei piani 1° e 3° e locale deposito del piano 3° che sviluppano una superficie di mq.20,00, per una superficie ragguagliata di mq. 5,00 (coefficiente di ragguaglio del 25%), il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, pari a Mq. 104,00.

Per la sua valutazione si dovrà ricercare **il valore di mercato**, inteso come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Metodologia Estimativa Adottata

La determinazione del valore di un bene può essere basata su una o più metodologie di valutazione; I principali criteri nell'ambito dei quali possono essere classificate le metodologie sono:

- metodo del confronto di mercato (market approach o market comparison approach);
- metodo della capitalizzazione del reddito (income approach);
- metodo del costo (cost approach)

Al fine della presente si è ritenuto di adottare:

-Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) che si fonda sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, compravenduti o offerti in vendita in tempi recenti, con caratteristiche e prezzo noto, di cui siano note le caratteristiche.

La qualità sostanziale del processo valutativo si basa, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione, sugli obbiettivi dell'indagine, sugli strumenti ed i modelli di analisi.

Nello specifico il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore, costruito sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il sottoscritto, dopo aver acquisito immobili simili (comparabili) da porre a confronto con l'unità oggetto di stima (soggetto di stima), è nella condizione di procedere con la determinazione del più probabile valore di stima del bene pignorato.

I comparabili presi a confronto sono N° 3 ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI POSTE ALL'INTERNO DELLO STESSO FABBRICATO IN CUI INSISTE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.



1° COMPARATO :

Trascrizione n. 1547 RP del 11/02/2026 Registro generale 2049

COMPRAVENDITA del 09 Febbraio 2026 Notaio FIORELLA FUSELLI, sede in Recanati

REPERTORIO N. 7485 RACCOLTA N. 6175-

Bene: Potenza Picena Viale Cesare Battisti 24 piano T-S1 Mq. 163,00.

Prezzo di vendita €. 45.000,00

2° COMPARATO:

Trascrizione n. 768 RP del 23/01/2026 Registro Generale 966

COMPRAVENDITA del 21 gennaio 2026 Notaio ANTONIO MORETTI sede Civitanova Marche

REPERTORIO N. 117899 RACCOLTA N. 32715

Bene: Potenza Picena Via Tripoli 6 piano T-1-2-3 Mq. 174,00. Prezzo di vendita €. 85.000,00

3° COMPARATO:

Trascrizione n. 13491 RP del 24-11-2025 Registro generale 18003

COMPRAVENDITA del 19 novembre 2025 Notaio ANTONIO MORETTI sede Civitanova Marche

REPERTORIO N. 117744 RACCOLTA N. 32603

Bene: Potenza Picena Via Marefoschi 31 piano 1-2-3 Mq. 201,00. Prezzo di vendita €. 50.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

Avendo ritrovato **n. 3 ATTI PUBBLICI DI VENDITA** di immobili posti all'interno dello stesso Comune in cui insiste il bene oggetto di pignoramento e, nello specifico nella stessa area Centro Storico, compravenduti in epoca recente , recanti le medesime tipologie costruttive, epoca di edificazione e caratteristiche qualitative, si è in grado di procedere alla valutazione del bene in esame attraverso il metodo estimativo "M.C.A." (Market Comparison Approach) al fine di ritrovare il piu' probabile valore di mercato da porre a base d'asta.



STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via C.BATTISTI	via TRIPOLI	via MAREFOSCHI	via S.CROCE	Via
Distanza dal soggetto di stima	400	500	200	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	45,000.00	85,000.00	50,000.00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	2	3	5	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0.00%	0.00%	0.00%	-----	%
Prezzo adottato	45,000.00	85,000.00	50,000.00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	163.00	174.00	201.00	104.00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	1	0	n.
Servizi igienici	2	2	2	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	1	2	1	2	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	1	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	4	-3	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1.00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici	(*) 25 % sup accessorie	
Posto auto (€/cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1.00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8,000.00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0.00
	quota millesimale (‰)	0.00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	8,000.00
Zona - saggio di incremento (%)	5.00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	6.00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	163.00	Prezzo marginale	€ 276.07	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	174.00	Prezzo marginale	€ 488.51	Prezzo marginale assunto : € 248.76
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	201.00	Prezzo marginale	€ 248.76	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	104.00			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	37.50	70.83	41.67
Superficie principale/ragguagliata (*)	248.76	248.76	248.76
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	4,000.00	4,000.00	4,000.00
Livello di piano	450.00	850.00	495.05
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	8,000.00	8,000.00	8,000.00
Zona	2,250.00	4,250.00	2,500.00
Qualità	2,700.00	5,100.00	3,000.00



Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	45,000.00	85,000.00	50,000.00
Data	-75.00	-212.50	-208.33
Superficie principale/ragguagliata (*)	-14,676.62	-17,412.94	-24,129.35
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	0.00	0.00	0.00
Livello di piano	0.00	0.00	-495.05
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	8,000.00	0.00	8,000.00
Zona	0.00	-4,250.00	0.00
Qualità	5,400.00	-20,400.00	9,000.00
Prezzo corretto (€.)	43,648.38	42,724.56	42,167.26

Prezzo corretto medio (€.)	42,847.00
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3.51%	errore < 6% : accettabile
--	--------------	---------------------------

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per i beni in esame pari ad €. 42.847,00 arrotondato ad €. 43.000,00 corrispondente ad un valore di mercato pari ad €/mq. 413,46 di superficie commerciale ragguagliata.

VALORE DI MERCATO (OMV)**DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE VALORE INTERO DIRITTO**

Valore superficie principale: Mq. 104,00 x €/Mq. 413,46 = €. 43.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 43.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA

Fabbricato da cielo a terra edificato a schiera con balconi, piani T-1-2-3= €. 43.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità : €. 10.000,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.000,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 33.000,00 *-10%= €. 29.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA

€. 29.700,00 arrotondato ad €. **30.000,00**

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' BENI

Il CTU, effettuata la valutazione e ritrovato il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria del bene, alla luce delle dimensioni e diritti reali di cui è portatore, ha verificato che lo stesso non risulta divisibile in quanto lo sviluppo verticale della proprietà e gli accessi alla scala di collegamento ai vari livelli, sono posti all'interno dei vani principali di ciascun piano e questa particolare situazione impedisce, di fatto, il frazionamento dei piani in unità distinte sia per la insufficiente superficie che ogni piano recherebbe, inferiore ai 30 mq., sia per gli elevati costi di frazionamento che non sarebbero assolti con il valore finale delle unità.

Per le motivazioni sopra espresse, si procederà alla formazione di un Unico Lotto.



LOTTO UNICO

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di Fabbricato da cielo a terra elevato ai piani T-1-2-3, edificato a schiera, sito nel Comune di Potenza Picena (MC) Via Santa Croce n. 70, distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati Comune di

POTENZA PICENA (MC) VIA SANTA CROCE N. 70

Foglio 28 Particella 632 sub 1 zc 1 cat. A/4 - Classe 3- Vani 5 - RC€. 204 -Piani T-1-2

CONFINI : *Via Santa Croce,* [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED],
[REDACTED] e *Simonetta, ssa*

VALORE DI MERCATO (OMV): €. 43.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €. 30.000,00



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Macerata li, 14-04-2026

Il CTU

LUCIA SMORLESI



A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Smorlesi", written over the stamp.

