



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa FILOMENA DI GENNARO

CUSTODE:

Avv. GIANNI PADULA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. ROBERTO SAPOROSI

CF:SPRRRT80R11E783N

con studio in MONTECASSIANO (MC) VIA G. OBERDAN, 17

telefono: 0733717841

fax: 0733717841

email: studiotecnicoras@libero.it

PEC: roberto.saporosi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 12, della superficie commerciale di **127,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa (sub 27) collocata in un fabbricato civile plurifamiliare costituito da complessivi cinque alloggi e ubicato in contrada Fosso a Mare n. 12, sul lato destro della strada provinciale n. 101 "Potentina" che collega il comune di Macerata alla frazione di Porto Potenza Picena.

L'abitazione disposta al piano sottostrada primo è autonomamente accessibile, attraverso la viabilità provinciale suddetta, dagli spazi scoperti comuni circostanti lo stabile individuati nell'elaborato planimetrico catastale ed identificati con i sub 16, 17 e 19.

L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 127,49 metri quadrati ed è attualmente costituito da cucina - sala pranzo - soggiorno, disimpegno, tinello, due servizi igienici, due camere e corridoi oltre ad un soppalco di altezza utile inferiore a 1,50 metri, ricavato su porzione dell'unità immobiliare. Le altezze utili interne sono variabili da circa 3,10 a 3,40 metri.

Lo stabile è costruito con struttura portante in muratura, con solai di piano e di copertura in latero cemento. Il tetto, realizzato a falde, presenta un manto di copertura in tegole di cemento.

I vari livelli sono collegati internamente da una scala condominiale (sub 9) con accesso esterno, sul fronte nord, dalla corte identificata con il sub 17.

Il fabbricato è stato oggetto di Ordinanza Sindacale n. 49 del 17/03/2025 di inagibilità parziale dovuta ad un dissesto statico, al quale, alla data di sottoscrizione della presente relazione peritale, non sono state eseguite le verifiche e gli interventi richiesti per scongiurare eventuali ulteriori decadimenti delle strutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 211 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: contrada Fosso a Mare n. 12, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2020 Pratica n. MC0034426 in atti dal 03/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14754.1/2020)

Coerenze: l'intestazione catastale (vedere Allegato n. 9) corrisponde con quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto specificato nella nota di trascrizione R.G. 12549 R.P. 7501 del 09/08/2005 (vedere Allegato n. 13) del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche del 03/08/2005 numero repertorio 16525 / 4757 (vedere Allegato n. 12). Confini (sub 27 - piano primo sottostrada): a) nord: parete contro terra; b) est: parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10); c) sud: parete libera su BCNC identificato con il sub 19

(corte comune ai sub 27 e 10); d) ovest: porzione parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10) e spazi comuni identificati con il sub 9 (BCNC ai sub 11 - 13 - 19 - 20 - 28 - scala, terrazzo e C.T), salvo altri (vedere Allegato n. 6).

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2018 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2018 Pratica n. MC0075026 in atti dal 13/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22896.1/2018) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita € 313,75) - annotazioni di stadio: variazione per rettifica dei dati di classamento per uniformità con le u.i.u. similari dello stesso fabbricato, d.m.f. 37/97 - autotutela. 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 302,13). 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2006 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2006 Pratica n. MC0076843 in atti dal 22/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3585.1/2006) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 302,13). 4) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2005 dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/2005 Pratica n. MC0074826 in atti dal 22/07/2005 GARAGE-ABITAZIONE (n. 5210.1/2005) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 302,13). 5) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/2005 dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/01/2005 Pratica n. MC0002993 in atti dal 14/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 199.1/2005) - relativo a ex foglio 39 particella 211 sub 22 (cat. C/6 classe 3 consistenza 116 mq rendita € 125,81).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2005.

A.1 box singolo, composto da fabbricato isolato monopiano adibito ad autorimessa, autonomamente accessibile dalla corte identificata catastalmente con il sub 19 (comune ai soli sub 10 e 27), della superficie lorda di 29,90 mq, sviluppa una superficie commerciale di 14,95 mq, identificato con il numero sub 10.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 211 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 29,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2020 Pratica n. MC0034419 in atti dal 03/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14748.1/2020)

Coerenze: l'intestazione catastale (vedere Allegato n. 7) corrisponde con quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto specificato nella nota di trascrizione R.G. 12549 R.P. 7501 del 09/08/2005 (vedere Allegato n. 13) del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche del 03/08/2005 numero repertorio 16525 / 4757 (vedere Allegato n. 12). Confini (sub 10 - piano terra): nord, est, sud e ovest: parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10), salvo altri (vedere Allegato n. 6).

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita € 29,28). 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2014 dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/12/2014 Pratica n. MC0168318 in atti dal 18/12/2014 G.A.F. CODIFICAM PIANO INCOERENTE (n.

91032.1/2014) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita € 29,28). 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita L. 56.700). 4) Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1989 dati derivanti da: CLASSAMENTO del 16/10/1989 in atti dal 24/09/1998 (n. C36.1/1989) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita L. 64). 5) Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1989 dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/10/1989 in atti dal 10/08/1994 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C36/1989) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10.

Trattasi di fabbricato isolato monopiano adibito ad autorimessa e locale di sgombero (vedere Allegato n. 19), autonomamente accessibile dalla corte identificata catastalmente con il sub 19 (comune ai soli sub 10 e 27 oggetto di pignoramento immobiliare). Anno di costruzione compreso nel periodo che va dall'anno 1967 all'anno 1977 (come rilevabile dagli allegati alla richiesta di concessione in sanatoria trasmessa al comune di Potenza Picena in data 29/03/1986 prot. 3657 e rilasciata in data 29/07/2005 prot. n. 691 - vedere Allegato n. 16.5). È costituito da un unico ambiente della superficie utile pari a circa 29,17 mq; la superficie lorda è pari a circa 29,90 mq. La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari a 14,95 mq (vedere Allegato n. 20). Si sviluppa su un solo piano fuori terra con altezza utile interna variabile da circa 2,60 metri (gronda) a circa 3,08 metri (colmo). È caratterizzato da una conformazione planimetrica regolare di forma rettangolare, delle dimensioni esterne di circa 5,98 x 5,00 metri; la copertura è a doppia falda del tipo "a capanna". La struttura portante in elevazione è formata da quattro pilastri posti ai vertici della costruzione e travi principali in acciaio con soprastante orditura secondaria costituita da travi ad omega in lamiera fissate alla sottostante struttura con bulloni in ferro. I pilastri sono ancorati al terreno tramite cordolo in cemento armato che funge anche da fondazione e collegamento. La copertura è in lastre ondulate fissate alla sottostante orditura secondaria (non è possibile stabilire se le suddette lastre contengano amianto in mancanza di idonea analisi chimica). La tamponatura esterna, realizzata su tutti i lati, è in pannelli di lamiera grecata di colore verde. È accessibile attraverso un'unica apertura carrabile posata sul fronte ovest. La pavimentazione interna è costituita da un massetto in calcestruzzo. Impianti tecnologici assenti. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del corpo di fabbrica può definirsi sufficiente così come quello delle finiture interne ed esterne in relazione alla loro vetustà e ciò non pregiudica l'uso a cui è destinato (autorimessa - locale di sgombero). Viene omessa la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non dovuto per tale destinazione d'uso ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

A.2 altro terreno, composto da bene comune non censibile (BCNC) esclusivamente ai subalterni 27 e 10 oggetto di pignoramento immobiliare, della superficie di 3615 mq, sviluppa una superficie commerciale di 10,85 mq, identificato con il numero sub 19.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 211 sub. 19 (catasto fabbricati), partita A, categoria C/6, indirizzo catastale: contrada Fosso a Mare, n. 12, piano: S1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2024 Pratica n. MC0086843 in atti dal 12/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 86843.1/2024)

Coerenze: sub 19 (partita A - BCNC: corte comune ai sub 27 e 10 - vedere Allegato n. 11) oggetto di rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche del 03/08/2005 numero repertorio 16525 / 4757 e relativa trascrizione (vedere Allegato n. 12). Tale subalterno non risulta riportato negli atti del procedimento di pignoramento immobiliare. Confini (sub 19 - p.s.1): nord: sub 10, 17, 24, 25, 9 e 27; sud: part. 471; ovest: sub 5, 9, 10 e 25, salvo altri (vedere Allegato n. 6 e 5).

1) Bene comune non censibile dal 22/07/2005 dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/07/2005 Pratica n. MC0074820 in atti dal 22/07/2005 VARIAZIONE DEI BENI COMUNI (n. 5209.1/2005); 2) Bene comune non censibile dal 14/01/2005 dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/01/2005 Pratica n. MC0002993 in atti dal 14/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 199.1/2005).

Trattasi di corte di circa mq 3615 (misurata graficamente) in parte sistemata con massetto in calcestruzzo idonea per accedere alle unità immobiliari ad uso residenziale (alloggio sub 27) e pertinenziale (autorimessa sub 10) e in parte, quella con giacitura più acclive sul lato sud, lasciata a verde con essenze varie e ad orto per uso domestico. Risulta solo parzialmente recintata. Confini non definiti su più lati. Presenza di manufatto edilizio di ridotte dimensioni planivolumetriche, facilmente rimovibile, con struttura precaria e copertura fatiscente parzialmente crollata, costruito in assenza di atto autorizzativo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	25,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.519,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi del 18/09/2025 (*vedere Allegato n. 1.1*) e del 17/12/2025 (*vedere Allegato n.1.2*) l'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 27), ubicata nel comune di Potenza Picena, in contrada Fosso a Mare n. 12, risulta occupata dal sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (in qualità di proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** - debitore esecutato), dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** (in qualità di proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** - debitore esecutato) e dal figlio sig. *** DATO OSCURATO *** , così come si evince dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia rilasciati al CTU dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Potenza Picena in data 23/09/2025 prot. n. 33114 (*vedere Allegato n. 2*)

In base al Certificato di Stato di Civile rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Potenza Picena in data 03/09/2025 prot. n. 30244 (*vedere Allegato n. 3*) si evince che il sig. *** DATO OSCURATO *** è coniugato con la sig.ra *** DATO OSCURATO *** , con atto di matrimonio in data 06/03/1982 nel comune di Sant' Antimo (NA).

L'unità immobiliare ad uso autorimessa (sub 10) è utilizzata da debitori esecutati sopra generalizzati.

In sede di accertamenti in loco è emerso che lo stabile condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare ad uso residenziale pignorata (sub 27) è interessato da dissesti statici con rilevanti lesioni alla facciata principale in corrispondenza del corpo scala, all'interno del vano comune di collegamento tra i livelli e internamente ai singoli alloggi e che, per dette cause, il comune di

Potenza Picena emetteva, in data 17/03/2025, l'ordinanza sindacale n. 000049 (vedere allegato n. 17) di inagibilità parziale del fabbricato, con la quale tra l'altro ordinava

“ai proprietari ed a chiunque a qualunque titolo occupi gli immobili in questione il divieto d'uso dell'immobile relativamente al vano scala, all'adiacente Blocco Ovest, unitamente ai due appartamenti ai piani primo e secondo del Blocco Est, nonché al bagno ed al piano ammezzato dell'appartamento sito al piano seminterrato del Blocco Est, compresa la corte circostante come delimitata dai VF intervenuti, fino all'esecuzione dei lavori di consolidamento statico e riparazione e all'accertamento da parte di tecnico qualificato/abilitato della sussistenza delle condizioni di stabilità e sicurezza idonee ad assicurare la tutela della pubblica e privata incolumità;”

e contestualmente si disponeva

“che i proprietari procedano all'esecuzione di tutte le verifiche e gli interventi sotto la guida di tecnico qualificato/abilitato, atti a scongiurare eventuali ulteriori decadimenti delle strutture;

che, alla luce di un tasso di incremento delle degenerazioni relativamente lento, per quanto alla restante porzione del piano seminterrato del Blocco Est del medesimo immobile (sub 27), sia possibile permanere purché entro 8 giorni venga messo in uso un ulteriore bagno per le necessità igieniche dei residenti ed entro 150 giorni vengano eseguite tutte le verifiche e gli interventi indicati al capoverso precedente;”.

Successivamente, in data 22/09/2025, è stata emessa diffida prot. n. 32950 (vedere allegato n. 18) relativa a esecuzione ordinanza n. 49 del 17/03/2025 dal Responsabile dell'Area LL.PP. - Urbanistica del comune di Potenza Picena, in cui si intimava *“ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e a chiunque altro si trovi a permanere presso l'appartamento in questione, l'esecuzione dell'Ordinanza Sindacale n. 49 del 17/03/2025 nella parte in cui, mancando le opportune verifiche entro 150 giorni dalla notifica della stessa, non risulta possibile permanere nella porzione del piano seminterrato del Blocco Est (sub 27) diffidando quindi gli occupanti ad uscire immediatamente dall'immobile di che trattasi;”*.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 28 agosto 2025, le unità immobiliari urbane (sub 27 e 10) in trattazione, per la quota intera pari a 1/2 ciascuno di piena ed esclusiva proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in capo agli esecutati sig. *** DATO OSCURATO *** e sig.ra *** DATO OSCURATO *** , risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli e gravami (vedere Allegato n. 14):

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2005 a firma di Notaio DAMIANI ENRICO c.f. DMNNRC66S01E783B con sede in Civitanova Marche (MC) ai nn. 16526/4758 di repertorio, registrata il 04/08/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3659, iscritta il 09/08/2005 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. RG 12550 / RP 3007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6) e sub 27 (cat. A3).

La nota di iscrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta integralmente quanto di seguito: LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 240 (DUECENTOQUARANTA) MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA/00) ENTRO MESI 240 (DUECENTOQUARANTA) DAL 1 SETTEMBRE 2005 MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, CON ADDEBITO DEL CONTO CORRENTE N.10446871 INTESTATO A RESTINO ANTONIETTA E CAPONE STANISLAO PRESSO L'AGENZIA DI CASTELFIDARDO - OVVERO, D'ACCORDO CON LA BANCA, DI ALTRO CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, ACCESO PRESSO I SUOI SPORTELLI - SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA MEDESIMA, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSA E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO, SOTTO LA LETTERA C, AL PRESENTE CONTRATTO, PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 240 (DUECENTOQUARANTA) OLTRE AD INTERESSI. SI PRECISA CHE GLI IMPORTI INDICATI NEL PIANO ALLEGATO POTRANNO ESSERE VARIATI IN DIPENDENZA DELLA VARIAZIONE DEL VALORE DEL PARAMETRO DI RILEVAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 5. LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI A FAR DATA DALLO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO CAUZIONALE AI SENSI DEL PRECEDENTE ART. 3. QUALORA LO SVINCOLO AVVENGA PRIMA DELLA DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO - DA PAGARSI UNITAMENTE ALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO - A DECORRERE DALLA DATA DI SVINCOLO FINO AL 31 AGOSTO 2005 (GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO). ARTICOLO - 5. AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE APPLICABILE, SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE LA DURATA COMPLESSIVA DEL MUTUO A FAR DATA DAL GIORNO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SIA SUDDIVISA IN PIU' PERIODI DI 36 (TRENTASEI) MESI CIASCUNO (DI SEGUITO ANCHE PERIODI DI APPLICAZIONE O PERIODO DI APPLICAZIONE), SALVO ULTIMOCHE POTRA' ESSERE ANCHE DI DURATA INFERIORE, SINO A RAGGIUNGERE LA SCADENZA DEL MUTUO. PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PER IL PERIODO DAL 1 SETTEMBRE 2005 AL 31 AGOSTO 2008, SI APPLICA UN TASSO D'INTERESSE VARIABILE TRIMESTRALMENTE FISSATO IN MISURA INIZIALE PARI ALLA QUOTAZIONE DELLEURIBOR TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05(ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE

DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI IN RAGIONE DANNO. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI AL 2,20% E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI IN RAGIONE DANNO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (I.S.C.) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 3,575% (TRE VIRGOLA CINQUECENTOSETTANTACINQUE PER CENTO). PER CIASCUN PERIODO DI APPLICAZIONE SUCCESSIVO AL PRIMO E COMPRESO L'ULTIMO, SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE IL MUTUO SARA' REGOLATO IN BASE AD APPOSITA OPZIONE ESERCITATA DALLA PARTE MUTUATARIA: A TASSO FISSO, PARI ALLA QUOTAZIONE DELLE EUROIRS LETTERA, RILEVATO DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE RIFERITO ALLA DURATA DEL SINGOLO PERIODO DI APPLICAZIONE E CIOE' A 36 (TRENTASEI) MESI, ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DELLA PRIMA RATA DEL MEDESIMO PERIODO, MAGGIORATO DI 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI IN RAGIONE DANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELLE EUROIRS DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE SARA' UTILIZZATA LA QUOTAZIONE RILEVATA DA REUTERS (PAGINA ISDAFIX2 EURIBOR BASIS) DELLE ORE 11.00, PER PARI VALUTA, OPPURE A TASSO VARIABILE TRIMESTRALMENTE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360, ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEI TRIMESTRI RICOMPRESI IN CIASCUN PERIODO DI APPLICAZIONE, MAGGIORATO DI 1,30 (UNO VIRGOLA TRENTA) PUNTI IN RAGIONE DANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO L'ILLIBOR DELL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. L'OPZIONE DEL TASSO APPLICABILE POTRA' ESSERE ESERCITATA IRREVOCABILMENTE DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE ISTRUZIONI SCRITTE DA IMPARTIRSI DIRETTAMENTE PRESSO L'AGENZIA EROGANTE ENTRO E NON OLTRE IL QUINDICESIMO GIORNO DI CALENDARIO DEL MESE ANTECEDENTE LA DATA DI DECORRENZA DI CIASCUN PERIODO DI APPLICAZIONE OPPURE MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA A.R. CHE DOVRA' PERVENIRE ALLA SUDETTA AGENZIA ENTRO IL MEDESIMO TERMINE. NEL CASO IN CUI LA BANCA NON RICEVA LA COMUNICAZIONE NEI TERMINI DI CUI SOPRA, IL MUTUO, PER IL PERIODO PER IL QUALE NON E' STATA ESERCITATA LA FACOLTA' DI SCELTA, CONTINUERA' AD ESSERE REGOLATO AL TASSO FISSO O VARIABILE PRECEDENTEMENTE PRESCELTO E DETERMINATO AI SENSI DEL PRESENTE ARTICOLO, FATTA SALVA LA POSSIBILITA' DI ESERCITARE LA FACOLTA' DI SCELTA PER IL PERIODO SUCCESSIVO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCANELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2 (DUE) PUNTI, IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AI SENSI DELL'ART. 39 COMMA TERZO DEL D. LGS. N. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 5 DEL PRESENTE CONTRATTO. LA PARTE

MUTUATARIA HA LA FACOLTA' DI RIMBORSARE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL MUTUO A CONDIZIONE CHE: A) SIANO SALDATI GLI ARRETRATI CHE FOSSERO A QUALSIASI TITOLO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE LEGALI DOCUMENTATE, COMPRESSE QUELLE GIUDIZIALI, SOSTENUTE DALLA BANCA IN RELAZIONE AD INCARICHI CONFERITI PER IL RECUPERO DEL CREDITO INSOLUTO ED OGNI ALTRA SOMMA DI CUI LA BANCA FOSSE IN CREDITO; B) SIA VERSATA UNICAMENTE UNA COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA PARI AL 2,00% (DUE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) DEL CAPITALE RESTITUITO ANTICIPATAMENTE: AD ESEMPIO: CAPITALE RESTITUITO ANTICIPATAMENTE EURO 1.000,00 (MILLE) E LA COMMISSIONE DEL 2,00%: $1.000,00 \times 2,00\% = 20,00$ 100 PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA NON POTRA' ESSERE ADDEBITATO NESSUN ALTRO ONERE OLTRE AL COMPENSO ONNICOMPRESIVO SOPRA INDICATO. LE DISPOSIZIONI SOPRAINDICATE SI APPLICANO ANCHE IN TUTTI I CASI IN CUI LA BANCA AVESSE DIRITTO DI CHIEDERE L'IMMEDIATO RIMBORSO DEL SUO CREDITO, ANCHE ATTRAVERSO LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPO-TECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DELLA SUA AGENZIA DI PORTO RECANATI (MC) PIAZZA DELLE RIMEMBRANZE N.9. LA PARTE MUTUATARIA IN POTENZA PICENA (MC) C.DA FOSSO A MARE N. 12, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI POTENZA PICENA; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DEL MUTUATARIO, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI." Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 05/08/2025 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 1689 Registro generale n. 12386 - Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2005 a firma di Notaio DAMIANI ENRICO c.f. DMNRC66S01E783B con sede in Civitanova Marche (MC) ai nn. 16526/4758 di repertorio, registrata il 04/08/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3659, iscritta il 05/08/2025 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. RG 12386 / RP 1689, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6) e sub 27 (cat. A3).

La nota di iscrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta integralmente quanto di seguito: "CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 09-08-2005 AI NN. 12550/3007. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: LA SOCIETA' ALTEA SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN VIA VALTELLINA15/17, 20159 MILANO, ITALIA, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO-MONZA-BRIANZA LODI NUMERO 12398590963 (IL "CESSIONARIO" O LA "SOCIETA'") COMUNICA CHE, NELL'AMBITO DI UN'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 130, IN FORZA DI UN CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE 130, CONCLUSO IN DATA 1 GIUGNO 2022 (IL "CONTRATTO DI CESSIONE"), HA ACQUISTATO PRO-SOLUTO DA UNICREDIT S.P.A. (IL "CEDENTE") I CREDITI PECUNIARI PER CAPITALE, INTERESSI MATURATI E MATURANDI, INCLUSI INTERESSI DI MORA MATURATI EMATURANDI, PENALI, COMMISSIONI E OGNI ALTRO ACCESSORIO E IMPORTO DERIVANTI DA CONTRATTI

BANCARI AVENTI DIVERSA NATURA E FORMA TECNICASORTI NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 31 DICEMBRE 1967 E IL 29 NOVEMBRE 2021 I CUI DEBITORI SONO STATI CLASSIFICATI DALLA CEDENTE QUALI "DETERIORATI" AI SENSI DELLA CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA N.272/2008 (MATRICE DEI CONTI) (I "CREDITI"). LA CESSIONE DI CUI AL PRESENTE AVVISO HA EFFICACIA GIURIDICA DAL 20 GIUGNO 2022 ED EFFICACIA ECONOMICA, A SECONDA DI COME INDICATO NEL CONTRATTO DI CESSIONE DAL 30 NOVEMBRE 2021 OVVERO DAL 31 DICEMBRE 2021. SI DA' NOTIZIA DI CIO' IN G.U. N. 72 DEL 23/06/2022 PARTE SECONDA. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 09-08-2005 AI NN. 12550/3007, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN REGIME DI D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO." Formalità di riferimento: Servizio di P.I. di MACERATA - Iscrizione - Numero di registro particolare 3007 del 09/08/2005.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/01/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA c.f. 80010720433 ai nn. 143 di repertorio, trascritta il 21/02/2025 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. RG 2663 / RP 1939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6) e sub 27 (cat. A3).

La nota di trascrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta integralmente quanto di seguito: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 78.660,37 OLTRE AD INTERESSI E SPESE."

pignoramento, stipulata il 07/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA c.f. 80010720433 ai nn. 1433 di repertorio, trascritta il 09/06/2025 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. RG 8752 / RP 6552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6) e sub 27 (cat. A3).

La nota di trascrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta integralmente quanto di seguito: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 78.660,37 OLTRE AD INTERESSI E SPESE."

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

a) le unità immobiliari hanno diritto all'uso degli spazi comuni coperti e scoperti individuati nell'elaborato planimetrico (fg. 39 part. 211) e descritti nell'"elenco dei subalterni assegnati" (*vedere Allegato n. 6*);

b) in relazione al punto precedente si segnala che:

- lo spazio esterno scoperto, identificato catastalmente con il sub 19, rappresenta una corte comune (BCNC) al piano primo sottostrada ai soli sub 10 e 27, di proprietà dei coniugi eseguiti ed oggetto di rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche rep. 16525 del 03/08/2005 (*vedere Allegato n. 12*);

- dalla suddetta corte comune (BCNC), identificata con il sub 19, si ha accesso pedonale all'alloggio (sub 27) e carrabile all'autorimessa (sub 10);

- la suddetta corte comune (BCNC), non è stata indicata né nell'atto di pignoramento immobiliare, né nella trascrizione del medesimo, né nella certificazione notarile ai sensi della Legge n. 302/1998;

c) l'area, ove insiste il fabbricato civile residenziale plurifamiliare (fg. 39 part. 211), è soggetta alle prescrizioni del "Vincolo paesaggistico" ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (*vedere Allegato n. 15.1*) in attuazione al Decreto Presidenziale della Giunta Regionale Marche n. 10221 del 06/01/1983;

d) l'area interessata (fg. 39 part. 211) è interamente soggetta alla perimetrazione del rischio frana, identificata con codice evento "F-17-0007 - R3 - P3" dove R3 indica Rischio Elevato e P3 indica Pericolosità Elevata, di cui alle disposizioni del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 116 del 21/01/2004 e s.m.i. (*vedere Allegato n. 15.2*).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del rogito notarile di compravendita e delle ispezioni ipotecarie richieste telematicamente ad Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è accertato che l'intestazione del bene in capo ai debitori eseguiti è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio (*vedere Allegato n. 12, 13, 7, 9 e 11*).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2005), con atto stipulato il 03/08/2005 a firma di Notaio DAMIANI ENRICO c.f. DMNNRC66S01E783B con sede in Civitanova Marche (MC) ai nn. 16525 / 4757 di repertorio, registrato il 12/01/2006 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 188, trascritto il 09/08/2005 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. RG 12549 / RP 7501.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6), sub 27 (cat. A3) e sub 19 (BCNC ai sub 10 - 27 - corte).

Venditore: MENGO OLIVIERO nato il 26/09/1941 a POTENZA PICENA (MC) c.f. MNGLVR41P26F632M per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE. I debitori eseguiti hanno dichiarato di essere coniugati tra loro ed in regime di comunione legale dei beni come espressamente indicato al paragrafo "DALLA PARTE ACQUIRENTE" del rogito notarile di "Compravendita con benefici I casa" del 03/08/2005 repertorio n. 16525 raccolta n. 4757 (*vedere Allegato n. 12*). In relazione al paragrafo precedente, si allega "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Sant'Antimo (NA) in data 03/10/2025, il quale certifica, visto il registro degli

atti di matrimonio dell'Anno 1982, Numero 16, Parte II, Serie A, Ufficio 1, che i signori CAPONE STANISLAO nato il 05/12/1955 a SANT'ARPINO (CE) c.f. CPNSNS55T05I306P (atto n. 112 p. 1 s. A anno 1955) e RESTINO ANTONIETTA nata il 16/08/1961 a SANT'ANTIMO (NA) c.f. RSTNNT61M56I293T (atto n. 384 p. 1 s. A anno 1961) hanno contratto matrimonio il 06/03/1982 nel comune di Sant'Antimo (NA) (vedere Allegato n. 4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1968 fino al 03/08/2005), con atto stipulato il 14/12/1968 a firma di Notaio Fulvio Bizzarri di Recanati ai nn. 8025 / 2642 di repertorio, registrato il 21/12/1968 a Ufficio del Registro di Recanati ai nn. 1014 vol. 88, trascritto il 09/01/1969 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. RG 188 / RP 162.

Il titolo è riferito solamente a originario terreno (CT: foglio 39 particelle 24/b - 24/c - 25) sul quale insistono le unità immobiliari attualmente censite al foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6), sub 27 (cat. A3) e il sub 19 (BCNC ai sub 10 - 27 - corte).

Venditore: TADDEI SALVATORE nato il 16/06/1909 a CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di specifica istanza assunta al prot. n. 29650 del 28/08/2025 per accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/1990, inviata a mezzo del portale telematico SUE del comune di Potenza Picena ed alla successiva presa visione delle pratiche edilizie in data 09/09/2025, risultano rilasciati per l'immobile in trattazione ove sono collocate le unità immobiliari oggetto di pignoramento immobiliare gli atti amministrativi-edilizi che seguono (*vedere Allegato n. 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.6*).

La destinazione d'uso urbanistica dell'area di sedime dello stabile (mappale n. 211), gli interventi edilizi ammessi ed i vincoli sono desumibili dalla presa visione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Potenza Picena (Tav. 05 e 01) nonché dalla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione accluse (*vedere Allegato n. 15.1*) e del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale delle Marche - Carta del Rischio Idrogeologico - Tavola RI 46 a (*vedere Allegato n. 15.2*).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 1796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 23/08/1968 con il n. 5834 di protocollo, rilasciata il 29/08/1968 con il n. 5834 di protocollo, agibilità del 25/03/1971.

Il titolo è riferito solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211.

Pratica edile n. 1796 (vedere Allegato n. 16.1)

Permesso di costruire **N. 121**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, presentata il 02/05/2005 con il n. 8086 di protocollo, rilasciata il 07/07/2005.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A3).

Pratica Edilizia n. 2005/157 (vedere Allegato n. 16.2). Oggetto di permesso di costruire in sanatoria sono i lavori di seguito elencati desunti integralmente dalla richiesta del titolo del 02/05/2005 prot. n.

8086): " - variare al piano seminterrato, terra e primo nella dimensione; - variare i prospetti nelle aperture; nella copertura e nella realizzazione dei balconi; - diversa ripartizione interna; - variare la cubatura del fabbricato;".

Permesso di costruire N. **122**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso da garage a civile abitazione e modifica dei prospetti, presentata il 13/07/2004 con il n. 16644 di protocollo, rilasciata il 08/07/2005, agibilità del 05/08/2022 con il n. 22586 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A3).

Pratica Edilizia n. 2004/305 (vedere Allegato n. 16.4). Autorizzazione Paesaggistica n. 107 del 13/10/2004 (vedere Allegato n. 16.3). Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n. 22586 del 05/08/2022 (vedere Allegato n. 16.6).

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **691**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un locale ad uso accessorio della superficie utile di mq 30, presentata il 29/03/1986 con il n. 3657 di protocollo, rilasciata il 29/07/2005.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C6).

Pratica condono edilizio n. 584/86 (vedere allegato n. 16.5). Relativamente a tale manufatto, agli atti comunali, non risulta essere stata presentata dal richiedente documentata istanza ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità in riferimento all'art. 35, comma 14, e dell'art. 52 della legge 47/85 come espressamente specificato all'ultimo capoverso della concessione edilizia in sanatoria n. 691 del 29/07/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di consiglio comunale n. 40 del 02/11/2018 - Variante generale al P.R.G. in adeguamento al P.T.C. della provincia di Macerata, pubblicata sul B.U.R.M. n. 2 del 10/01/2019, l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico (E2) - porzione; zona agricola normale (E1) - porzione; zona destinata alla viabilità (S) e di rispetto stradale; area sottoposta a vincolo paesaggistico (ambito di tutela art. 136 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004). Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 27 "Zone Agricole di Interesse Paesistico (E2)"; art. 26 "Zone Agricole Normali (E1)"; art. 32 "Zone Destinate Alla Viabilità (S)"; art. 40 "Zone di Rispetto" e in particolare "rispetto stradale"; art. 41 "Vincoli Vari" e nello specifico "Ambito di Tutela - art. 136 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004" di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Di seguito si riportano integralmente il testo degli articoli 26 e 27 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Potenza Picena:

"ART. 26 ZONE AGRICOLE NORMALI (E1)

1. Tali sottozona comprendono tutte le aree che per loro caratteristiche morfologiche e geomorfologiche sono compatibili con la normale attività agricola e nelle quali sono tutt'ora presenti colture agrarie ed aziende zootecniche.

2. Il ruolo principale di tali aree è la produzione agricola effettuata in modo da privilegiare le colture che corrispondono alla vocazione ed alle caratteristiche del territorio e che garantiscono la tutela dello stesso nonché la conservazione dell'attività produttiva.

3. Nella sottozona "E1" valgono le indicazioni della L.R.13/90.

4. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- demolizione con fedele ricostruzione;
- nuove costruzioni.

5. Le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

6. Sono compatibili le attività produttive connesse allo specifico assetto vegetazionale dell'area cioè le attività forestali, agricole e zootecniche. Sono ammessi e favoriti progetti che prevedano: la rinnovazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario; l'estensione degli elementi lineari per il ripristino del reticolato paesaggistico ed ecologico che colleghi i vari sistemi (corridoi ecologici); la rinaturazione di rimboschimenti misti a dominanza di conifere ed il restauro dei sistemi ripariali.

7. Nella realizzazione di manufatti o strutture, che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale, è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico. In caso di realizzazione di nuove opere devono essere individuati gli elementi vegetali che interferiscono con il progetto in quanto sono comunque sottoposti a tutela integrale tutti gli elementi botanico – vegetazionali che per dimensioni non sono stati cartografati negli elaborati di indagine allegati al presente piano (elementi singoli e lineari inclusi del paesaggio agrario).

8. Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei relativi progetti, imporre la realizzazione di determinate tipologie di impianto, valutate caso per caso.

9. Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare:

1. Non sono ammessi:

- a) trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori.
- b) modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.

2. Le bucatore debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

3. I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

4. Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3).

ART. 27 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (E2)

1. Riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico ambientali e/o storico documentario di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario e forestale con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi (insediamenti diffusi

ed elementi diffusi del paesaggio agrario).

2. Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;*
- manutenzione straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione vincolata;*
- demolizione con fedele ricostruzione;*

3. Tuttavia, su fondi di estensione non inferiore ad Ha 2,00, è consentito, previa redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda:

- la nuova edificazione di abitazioni agricole, di cui all'art.3 L.R.13/90, fino ad un massimo di 600 mc e l'altezza di 6,50 m misurati a valle per terreni in declivio;*
- l'ampliamento delle stesse fino ad un massimo di 800 mc compreso l'edificio esistente ed è consentito in aderenza all'edificio esistente o attraverso il recupero di annessi non più utilizzati;*
- la nuova edificazione di annessi agricoli, di cui all'art. 8 L.R.13/90, fino ad una superficie massima di 100 mq;*
- l'ampliamento degli stessi fino ad un massimo di 100 mq compreso l'esistente;*
- la realizzazione di serre di "tipo a" di cui all'art.10 L.R.13/90.*
- le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.*

4. Le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

5. Sono compatibili le attività produttive connesse allo specifico assetto vegetazionale dell'area cioè le attività forestali, agricole e zootecniche di carattere non intensivo. Sono ammessi e favoriti progetti che prevedano: la rinnovazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario; l'estensione degli elementi lineari per il ripristino del reticolato paesaggistico ed ecologico che colleghi i vari sistemi (corridoi ecologici); la rinaturazione di rimboschimenti misti a dominanza di conifere ed il restauro dei sistemi ripariali.

6. Nella realizzazione di manufatti o strutture, che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale, è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico. In caso di realizzazione di nuove opere devono essere individuati gli elementi vegetali che interferiscono con il progetto in quanto sono comunque sottoposti a tutela integrale tutti gli elementi botanico – vegetazionali che per dimensioni non sono stati cartografati negli elaborati di indagine allegati al presente piano (elementi singoli e lineari inclusi del paesaggio agrario).

7. Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei relativi progetti, imporre la realizzazione di determinate tipologie di impianto, valutate caso per caso.

8. Per ristrutturazione vincolata si intendono gli interventi della ristrutturazione edilizia eccetto gli interventi non compatibili con le finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare:

5. Non sono ammessi:

a) trasferimenti/accorpamenti di volumetrie tra edifici ed accessori.

b) modifiche degli elementi portanti costitutivi l'edificio e ubicazione del corpo scala.

6. Le bucaure debbono seguire, per posizionamento e dimensioni, una logica compositiva rispettosa di coerenti proporzioni con le facciate stesse.

7. I solai orizzontali e di copertura preesistenti, in caso di rimozione, dovranno essere ricostituiti nelle tipologie originarie purché congrue dei fabbricati rurali.

8. Per i fabbricati gravemente compromessi sotto il profilo statico è ammessa la demolizione e ricostruzione fatte salve le prescrizioni di cui sopra ai punti 1), 2), 3)."

. Il titolo è riferito solamente al fabbricato sito in Potenza Picena foglio 39 particella 211.

L'area di sedime dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare (sub 27 e 10) e porzione del sub 19 (BCNC ai sub 10 e 27 - corte P.S.1) ricadono in "Zone Agricole di Interesse Paesistico E2" (art. 27).

Porzione del sub 19 (BCNC ai sub 10 e 27 - corte P.S.1) ricade in "Zone Agricole Normali E1" (art. 26).

L'area, ove insiste il fabbricato civile residenziale plurifamiliare (fg. 39 part. 211), è soggetta alle prescrizioni del "Vincolo paesaggistico" ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (vedere Allegato n. 15.1) in attuazione al Decreto Presidenziale della Giunta Regionale Marche n. 10221 del 06/01/1983.

Relativamente alle disposizioni di cui al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 116 del 21/01/2004 e pubblicato sul supplemento n° 5 al B.U.R. n° 15 del 13/02/2004, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 28/SABN del 18/09/2007, successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 38/SABN del 31/10/2007 e successivo Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Regionale n° 22/SABN del 09/06/2009 e s.m.i., si evidenzia che l'area interessata (fg. 39 part. 211) è soggetta alla perimetrazione del rischio frana, identificata con codice evento "F-17-0007 - R3 - P3" dove R3 indica Rischio Elevato e P3 indica Pericolosità Elevata (vedere Allegato n. 15.2).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla valutazione degli atti autorizzativi sopra elencati, trasmessi telematicamente dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del comune di Potenza Picena e dai successivi sopralluoghi in sito effettuati in data 18-09-2025 e 17-12-2025, sono emerse alcune difformità edilizie / urbanistiche / catastali attinenti all'unità immobiliare ad uso residenziale al piano sottostrada primo (sub 27), descritte ai successivi paragrafi ed individuabili dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 121 del 07/07/2005 (vedere Allegato n. 16.2) e n. 122 del 08/07/2005 (vedere Allegato n. 16.4), la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Territorio di Macerata in data 28/08/2025 (vedere Allegato n. 10), il documento denominato "Rilievo planimetrico - Dati Metrici stato attuale dei luoghi" (vedere Allegato n. 20) redatto dallo scrivente perito in base alle risultanze delle misurazioni in loco e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi (vedere Allegato n. 19).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - sub 27: a) diversa conformazione planivolumetrica del servizio igienico sul prospetto nord rispetto a quanto autorizzato (identificato con "bagno 1" sull'elaborato grafico redatto dal CTU - vedere Allegato n. 20); b) modeste differenze alle dimensioni planimetriche esterne dell'unità immobiliare (desumibili dal confronto tra l'elaborato grafico redatto dal CTU e gli elaborati progettuali allegati al PdC n. 121/2005 e al PdC n. 122/2005); c) realizzazione di solaio in latero cemento del piano ammezzato di superficie maggiore rispetto a quella desumibile dalla planimetria catastale in atti; d) realizzazione di apertura nel singolo campo di solaio di superficie inferiore a 3 mq per accesso al piano ammezzato; e) installazione di scala con struttura leggera in legno per accedere al piano ammezzato (posta su vano identificato con "disimpegno" su elaborato grafico redatto dal CTU - vedere allegato n. 20), salvo altro. - sub 10: nessuna difformità rilevata. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - L.R. n. 1 del 04/01/2018 - DGR n. 976 del 24/06/2025 - DGR n. 1396 del 11/08/2025)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia dei lavori strutturali in zona sismica ai sensi del DPR 380/2001, della L.R. 1/2018 e della DGR n. 1396 del 11/08/2025 al competente ufficio della Regione Marche - Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016 ai fini della c.d. "sanatoria strutturale" ed a quant'altro previsto dalla normativa di settore, salvo altro. Eventuali opere di adeguamento strutturale e/o ripristino dello stato dei luoghi saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione pratica strutturale in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 1/2018 (INARCASSA 4% e Iva 22% compresi): €3.000,00
- ricevuta di versamento contributo istruttorio art. 14 L.R. 1/18, bolli e eventuali prove sui materiali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili.

Questa situazione è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3).

Quanto al paragrafo precedente in relazione all'esito negativo della richiesta di accesso agli atti per la verifica di eventuali pratiche strutturali concernenti l'edificio in trattazione inoltrata dallo scrivente tecnico alla Regione Marche - Dipartimento infrastrutture e territorio - Settore Rischio sismico e Sa Sisma 2016 di Macerata e alla successiva comunicazione del medesimo Ente in data 15 gennaio 2026 fasc. 420.05/2026/GRM/RSI/207 (vedere Allegato n. 22).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - sub 27: a) diversa conformazione planivolumetrica del servizio igienico sul prospetto nord rispetto a quanto desumibile dalla planimetria in atti (identificato con "bagno 1" sull'elaborato grafico redatto dal CTU - vedere Allegato n. 20); b) realizzazione di solaio in latero cemento del piano ammezzato di superficie maggiore rispetto a quella desumibile dalla planimetria catastale in atti; c) realizzazione di apertura nel singolo campo di solaio di superficie inferiore a 3 mq per accesso al piano ammezzato non riscontrabile nella planimetria in atti; d) installazione di scala con struttura leggera in legno per accedere al piano ammezzato non riscontrabile nella planimetria in atti; e) lievi incoerenze alla distribuzione degli spazi interni e errata indicazione delle altezze utili di alcuni vani, salvo altro. - sub 10: nessuna difformità rilevata. (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale con procedura Docfa presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Macerata - Territorio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione variazione catastale con procedura Docfa riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso residenziale (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.600,00
- tributi e diritti per variazione catastale riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria (compresi costi servizi telematici Geoweb e visura aggiornata): €80,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (data indicativa).

Questa situazione è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3).

Le difformità sopra relazionate sono state desunte dal confronto tra la planimetria catastale in atti del sub 27 (vedere Allegato n. 10) e il rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi alla data di sopralluogo (vedere Allegato n. 20 e 19). La suddetta variazione catastale, a giudizio dello scrivente, dovrà essere redatta anteriormente all'eventuale vendita del cespite in esame al fine di una sua corretta ed esatta rappresentazione conformemente allo stato dei luoghi e successivamente alla richiesta e rilascio del titolo in sanatoria per accertamento di conformità e accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis DPR 380/2001.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - sub 27: a) diversa conformazione planivolumetrica del servizio igienico sul prospetto nord rispetto a quanto autorizzato (identificato con "bagno 1" sull'elaborato grafico redatto dal CTU - vedere Allegato n. 20); b) modeste differenze alle dimensioni planimetriche esterne dell'unità immobiliare (desumibili dal confronto tra l'elaborato grafico redatto dal CTU e gli elaborati progettuali allegati al PdC n. 121/2005 e al PdC n. 122/2005); c) realizzazione di solaio in latero cemento del piano ammezzato di superficie maggiore rispetto a quella desumibile dalla planimetria catastale in atti; d) realizzazione di apertura nel singolo campo di solaio di superficie inferiore a 3 mq per accesso al piano ammezzato; e) installazione di scala con struttura leggera in legno per accedere al piano ammezzato (posta su vano identificato con "disimpegno" su elaborato grafico redatto dal CTU - vedere allegato n. 20); f) lievi incoerenze alla distribuzione degli spazi interni e errata indicazione delle altezze utili dei vani; g) mancata realizzazione della modifica dell'altezza della finestra sul prospetto ovest da 65 a 150 cm (vano autorizzato con destinazione d'uso "ripostiglio" e altezza pari a 2,40 metri); h) cambio d'uso del vano "ripostiglio" in camera, non conforme agli art. 3 (altezza minima) e 5 (requisiti illuminotecnici) del D.M. Sanità 05/07/1975, salvo altro; - sub 10: nessuna difformità rilevata. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - L.R. n. 17/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 ivi compresa quella di accertamento della compatibilità paesaggistica postuma ai sensi del comma 4 oltre al deposito della rappresentazione dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 bis c. 1 bis DPR 380/2001 con attestazione tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis qualora esistano i requisiti previsti dalla legge e se le condizioni necessarie siano soddisfatte.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione pratica edilizia relativa a PdC in sanatoria ai sensi art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €4.000,00
- sanzione art. 36-bis D.P.R. 380/2001, bolli e diritti di segreteria comunali (salvo conguaglio)

determinato dal SUE del comune di Potenza Picena): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3).

Si ritiene opportuno procedere alla richiesta e rilascio del titolo in sanatoria per accertamento di conformità e accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis DPR 380/2001 e altresì al deposito della rappresentazione dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 bis c. 1 bis DPR 380/2001 con attestazione delle tolleranze ai sensi dell'art. 34-bis qualora esistano i requisiti previsti dalla legge e se le condizioni necessarie siano soddisfatte, antecedentemente alla vendita dei cespiti pignorati. Ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Sulla corte comune censita con il sub 19 è stata rilevata la presenza di un manufatto precario di ridotte dimensioni planivolumetriche attualmente inutilizzato, di forma pressoché rettangolare, costruito ai vertici con pali in cemento per vigneti, parzialmente tamponato con forati in laterizio, con copertura di onduline di lamiera fatiscenti e parzialmente crollate; tale costruzione realizzata in assenza di titolo abilitativo non potrà essere regolarizzata in quanto difforme alla vigente disciplina urbanistica, edilizia e sismica, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimozione della suddetta, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili siti in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6) e sub 27 (cat. A/3).

Non si rilevano difformità tra l'identificazione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti in loco o in alternativa, ai sensi del D.P.R. n. 392/1994, per gli impianti già conformi prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per l'adeguamento già avvenuto o per impianti già conformi (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - D.P.R. n. 392/1994)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a immobile sito in Potenza Picena foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3).

Si evidenzia che alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) prot. n. 22586, pertinente l'unità immobiliare identificata con il sub 27, trasmessa al Comune di Potenza Picena in data 05/08/2022, risultano allegate le dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità dell'impianto elettrico e di adduzione del gas GPL, escluse pertanto quelle dell'impianto igienico-sanitario e

dell'impianto di riscaldamento (indicata nella documentazione allegata dal tecnico incaricato nella SCA di cui sopra ma non inclusa). Per le motivazioni di cui sopra non è possibile asserire la conformità degli impianti tecnologici (riscaldamento e igienico-sanitario) per assenza delle dichiarazioni di conformità o della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per l'adeguamento già avvenuto o per impianti già conformi prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90. Presso la società Ancona Servizi Spa con sede in Ancona è depositato il "Libretto di Impianto" con codice catasto PRMC80126940 ove sono indicati anche gli interventi di controllo efficienza energetica effettuati (ultimo controllo: codice impianto 113149 in data 31/12/2024 effettuato da S.P.I.L.T. S.R.L. - p. iva 00100120427). L'unità immobiliare censita con il sub 10 è priva di impianti tecnologici.

BENI IN POTENZA PICENA CONTRADA FOSSO A MARE 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 12, della superficie commerciale di **127,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione d'uso abitativa (sub 27) collocata in un fabbricato civile plurifamiliare costituito da complessivi cinque alloggi e ubicato in contrada Fosso a Mare n. 12, sul lato destro della strada provinciale n. 101 "Potentina" che collega il comune di Macerata alla frazione di Porto Potenza Picena.

L'abitazione disposta al piano sottostrada primo è autonomamente accessibile, attraverso la viabilità provinciale suddetta, dagli spazi scoperti comuni circostanti lo stabile individuati nell'elaborato planimetrico catastale ed identificati con i sub 16, 17 e 19.

L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 127,49 metri quadrati ed è attualmente costituito da cucina - sala pranzo - soggiorno, disimpegno, tinello, due servizi igienici, due camere e corridoi oltre ad un soppalco di altezza utile inferiore a 1,50 metri, ricavato su porzione dell'unità immobiliare. Le altezze utili interne sono variabili da circa 3,10 a 3,40 metri.

Lo stabile è costruito con struttura portante in muratura, con solai di piano e di copertura in latero cemento. Il tetto, realizzato a falde, presenta un manto di copertura in tegole di cemento.

I vari livelli sono collegati internamente da una scala condominiale (sub 9) con accesso esterno, sul fronte nord, dalla corte identificata con il sub 17.

Il fabbricato è stato oggetto di Ordinanza Sindacale n. 49 del 17/03/2025 di inagibilità parziale dovuta ad un dissesto statico, al quale, alla data di sottoscrizione della presente relazione peritale, non sono state eseguite le verifiche e gli interventi richiesti per scongiurare eventuali ulteriori decadimenti delle strutture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 211 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: contrada Fosso a Mare n. 12, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2020 Pratica n. MC0034426 in atti dal 03/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14754.1/2020)

Coerenze: l'intestazione catastale (vedere Allegato n. 9) corrisponde con quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto specificato nella nota di trascrizione R.G. 12549 R.P. 7501 del 09/08/2005 (vedere Allegato n. 13) del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche del 03/08/2005 numero repertorio 16525 / 4757 (vedere Allegato n. 12). Confini (sub 27 - piano primo sottostrada): a) nord: parete contro terra; b) est: parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10); c) sud: parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10); d) ovest: porzione parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10) e spazi comuni identificati con il sub 9 (BCNC ai sub 11 - 13 - 19 - 20 - 28 - scala, terrazzo e C.T), salvo altri (vedere Allegato n. 6).

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2018 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2018 Pratica n. MC0075026 in atti dal 13/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22896.1/2018) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita € 313,75) - annotazioni di stadio: variazione per rettifica dei dati di classamento per uniformità con le u.i.u. similari dello stesso fabbricato, d.m.f. 37/97 - autotutela. 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 302,13). 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2006 dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2006 Pratica n. MC0076843 in atti dal 22/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3585.1/2006) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 302,13). 4) Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2005 dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/2005 Pratica n. MC0074826 in atti dal 22/07/2005 GARAGE-ABITAZIONE (n. 5210.1/2005) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 27 (cat. A/3 classe 3 consistenza 4,5 vani rendita € 302,13). 5) Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/01/2005 dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/01/2005 Pratica n. MC0002993 in atti dal 14/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 199.1/2005) - relativo a ex foglio 39 particella 211 sub 22 (cat. C/6 classe 3 consistenza 116 mq rendita € 125,81).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Recanati, Porto Recanati, Montecosaro e Montelupone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il Centro Storico, il teatro "Bruno Mugellini", la Villa Giardino Buonaccorsi, il litorale di Porto Potenza Picena, la Torre di Sant'Anna, l'Oasi dei Laghetti, la Collegiata di Santo Stefano, il Convento degli Zoccolanti, il Pincio.

SERVIZI

negozi al dettaglio
centro commerciale
farmacie
parco giochi

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,4 chilometri (di linea)	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,3 km (stazione Porto Potenza Picena)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10,9 km (svincolo Civitanova Marche)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 12,6 km (casello Civitanova Marche)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 10,2 km (Civitanova Marche)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 39,9 km (Ancona)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 46,8 km (Ancona)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile (vedere Allegato n. 5 e n. 19)

Lo stabile in argomento ove sono collocate le unità immobiliari pignorate è sito in contrada Fosso a Mare, n. 12, in zona rurale, posta a est rispetto al centro storico del comune di Potenza Picena, dal quale dista circa 4,1 chilometri.

Si ha accesso carrabile e pedonale all'area e agli immobili, sul lato destro della strada provinciale n. 101 "Potentina" che tra l'altro collega il centro storico cittadino con la località balneare di Porto Potenza Picena dalla quale sono lontani circa 3,1 chilometri.

L'ubicazione del fabbricato, benché esterno al centro abitato, ma adiacente alla suddetta viabilità, consente facile e veloce accesso ai servizi e agli uffici pubblici e/o di interesse pubblico nonché alle attività commerciali e direzionali presenti nel centro storico cittadino, nelle zone circostanti e nella vicina frazione di Porto Potenza Picena.

L'agglomerato immediatamente circostante è costituito prevalentemente da edifici residenziali uni e bifamiliari di tipo isolato con presenza di annessi ad uso deposito mezzi, attrezzi e prodotti agricoli necessari per la conduzione dei fondi o per modeste attività artigianali.

Si rilevano, oltre alle destinazioni d'uso suddette, alcune attività di tipo ristorativo e ricettivo e una attività industriale dedicata alla produzione di compound termoplastici.

La zona può definirsi tranquilla e non rumorosa in quanto l'attività lavorativa prevalente è quella agricola.

La localizzazione in una zona orograficamente collinare presenta sufficienti peculiarità concernenti panoramicità ed esposizione in direzione sud e sud-ovest.

Non esistono nelle immediate vicinanze attraversamenti artificiali di particolare importanza come

viadotti stradali e autostradali ad eccezione della viabilità provinciale sopra richiamata.

Altresì non si segnalano la presenza di antenne radio e telefoniche o tralicci elettrici dell'alta tensione nelle aree contigue.

Descrizione del fabbricato *(vedere Allegato n. 19)*

Lo stabile plurifamiliare di civile abitazione è edificato sul lotto formato dalla palazzina medesima e dalle corti comuni ed esclusive identificate catastalmente con la particella 211 della superficie complessiva di 10000 mq *(vedere Allegato n. 5)*, classificate nel vigente P.R.G. in adeguamento al PTC del comune di Potenza Picena *(vedere Allegato n. 15.1)* in parte come "Zone Agricole di Interesse Paesistico (E2)" e porzione come "Zone Agricole Normali (E1)".

È costituito da complessivi cinque alloggi dislocati al piano terra (n. 2), primo (n. 2) e sottostrada primo (n. 1) oltre ad un locale pertinenziale destinato a garage. Sono edificati sul mappale in trattazione anche due modeste costruzioni autonome ed indipendenti ad uso autorimessa, salvo altri *(vedere Allegato n. 6)*.

Completano lo stabile ulteriori spazi comuni alle unità immobiliari sopra segnalate (corti, vano scala, terrazzo e centrale termica) individuati graficamente e identificati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni assegnati *(vedere Allegato n. 6)*.

L'accesso pedonale principale avviene sul fronte anteriore del fabbricato (lato nord), al piano terra, direttamente dalla SP n. 101 "Potentina" attraverso spazi comuni di cui al precedente paragrafo.

L'immobile è costituito da due distinti blocchi simmetrici caratterizzati da una conformazione planimetrica a base poligonale, composti da due piani fuori terra e uno seminterrato ciascuno, separati da un blocco scale comune di collegamento tra i vari livelli, realizzato con struttura portante in muratura e solai di piano e copertura in latero cemento.

Il paramento murario esterno è intonacato e tingeggiato con colore uniforme sulla "scala delle terre" e bianco (marcapiani, parapetti, architravi e cornicione).

La copertura è a falde con manto superficiale in tegole di cemento "marsigliesi".

I canali di gronda, le scossaline e i pluviali per il deflusso delle acque meteoriche sono in rame.

Gli infissi esterni non sono omogenei su tutto lo stabile ma realizzati in legno o alluminio; alcuni hanno "doppio infisso" di cui quello esterno in alluminio anodizzato. I sistemi d'oscuramento, ove presenti, sono costituiti prevalentemente da avvolgibili in plastica di colore bianco e, per alcune bucaure, da persiane del medesimo colore.

Le balaustre dei balconi e le inferriate delle finestre sono in ferro di colore bianco.

Le corti comuni adibite a passaggi e spazi di manovra sono parzialmente sistemate con ghiaia stabilizzata e in parte lasciate a verde con essenze arboree varie. La corte comune recintata, prospiciente l'ingresso pedonale al vano scala, è pavimentata con piastrelle di ceramica.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dello stabile può definirsi scarso in relazione ai dissesti statici dell'immobile che hanno determinato gravi lesioni alle parti comuni ed a quelle private causando l'inagibilità parziale della struttura edilizia ed oggetto di Ordinanza Sindacale del comune di Potenza Picena n. 49 del 17/03/2025.

Descrizione dell'unità immobiliare *(vedere Allegato n. 19, 20 e 21)*

Si accede in modo autonomo e indipendente all'alloggio (sub 27) situato al piano sottostrada primo del blocco lato est, attraverso spazi scoperti comuni (sub 16 e 17) ed esclusivi (sub 19).

È costituito da:

- vani principali e accessori a servizio diretto: cucina - sala pranzo - soggiorno (22,31 mq), disimpegno (13,06 mq), bagno 1 (6,01 mq), corridoio 1 (4,47 mq), camera 1 (15,97 mq), corridoio 2 (3,24 mq), camera 2 (15,91 mq), bagno 2 (4,19 mq) e tinello (15,09 mq) per una superficie utile complessiva pari a 100,25 mq; la superficie lorda è pari a 127,49 mq.

Si omette, dal calcolo di cui sopra, la superficie utile (mq 34,33) e lorda (mq 44,54) del soppalco, di altezza pari a circa 1,45 metri, non computabile ai fini della superficie catastale ai sensi del D.P.R. 138/98 in quanto con altezza utile inferiore a 1,50 metri. Il suddetto, accessibile mediante scala in legno mobile dal vano denominato "disimpegno", è utilizzato come locale di sgombero.

La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare ad uso abitativo, misurata ai sensi dell'allegato C al D.P.R. 138/98, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari complessivamente a circa 127,49 mq (*vedere Allegato n. 20*).

L'altezza utile interna dei vani dell'alloggio è variabile da 3,10 metri a circa 3,40 metri.

La ripartizione interna dell'alloggio è "elementare" con spazi di disimpegno in posizione baricentrica e ambienti principali e accessori collocati lateralmente con sufficiente esposizione e luminosità e insufficiente panoramicità in relazione al livello di piano.

Le divisioni portanti interne sono eseguite con blocchi forati in laterizio.

Le divisioni non portanti interne sono realizzate in parte con struttura metallica e lastre di cartongesso e parzialmente con forati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati.

Le pavimentazioni interne non sono omogenee per l'intero appartamento, ma differenziate per tipologia, dimensione e colorazione per la zona giorno, la zona notte ed i servizi igienici, ma simili per il materiale utilizzato in ceramica o gres. I battiscopa, ove presenti, sono in gres.

I sanitari del bagno, ad esclusione della vasca, sono in ceramica smaltata con rubinetterie in acciaio.

Gli infissi esterni delle finestre non sono omogenei per l'intero appartamento bensì alcuni con telaio in legno e vetrate semplici e altri in alluminio con "vetro camera".

I sistemi di oscuramento, ove presenti, sono realizzati con avvolgibili in pvc di colore bianco con apertura / chiusura manuale.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è in alluminio anodizzato del tipo non blindato e con inserti vetrati.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato completi di maniglie per il solo servizio igienico "bagno" e per il corridoio "1".

Gli impianti tecnologici presenti ed ivi rilevati in sede di sopralluogo sono: idrico, elettrico, riscaldamento, gas metano per fuochi cucina e antenna tv.

L'impianto di riscaldamento per la climatizzazione invernale degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da caldaia murale (marca Radiant mod. RBC24 serie Energy) alimentata a GPL, installata all'esterno nell'anno 2018 (fronte posteriore sud). Il sistema di emissione del calore è espletato da caloriferi in alluminio senza l'ausilio di valvole termostatiche mentre la regolazione del calore avviene attraverso termostato di zona.

Presso la società Ancona Servizi Spa con sede in Ancona è depositato il "Libretto di Impianto" con codice catasto PRMC80126940 ove sono indicati anche gli interventi di controllo efficienza energetica effettuati (ultimo controllo: codice impianto 113149 in data 31/12/2024).

Non sono presenti all'interno dell'abitazione o a servizio di essa ulteriori impianti tecnologici (climatizzazione estiva, ventilazione meccanica, solare termico, solare fotovoltaico, ecc.).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare è insufficiente in relazione ai dissesti statici del fabbricato che hanno determinato gravi lesioni alle parti comuni ed a quelle

private causando l'inagibilità parziale della struttura edilizia ed oggetto di Ordinanza Sindacale del comune di Potenza Picena n. 49 del 17/03/2025.

In sede di sopralluogo sono state individuate lesioni alle murature portanti e non interne all'alloggio, confinanti con il vano scale condominiale e con l'esterno (lato ovest) oltre a fratture nelle pavimentazioni del "bagno 1" e del disimpegno, salvo altro.

Le finiture interne posate in opera sono di livello economico.

La qualità generale e complessiva degli impianti, valuta anche la loro vetustà, è sufficiente.

L'Attestato di Prestazione Energetica con identificativo 20251223-043043-95726 è stato trasmesso alla Regione Marche in data 23/12/2025 prot. n. 1613990 (vedere Allegato n. 21).

CLASSE ENERGETICA:



[455,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251223-043043-95726 registrata in data 23/12/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina - sala pranzo - soggiorno	27,86	x	100 %	=	27,86
disimpegno	16,69	x	100 %	=	16,69
bagno 1	9,02	x	100 %	=	9,02
corridoio 1	5,68	x	100 %	=	5,68
camera 1	19,21	x	100 %	=	19,21
corridoio 2	3,65	x	100 %	=	3,65
camera 2	20,62	x	100 %	=	20,62
bagno 2	5,60	x	100 %	=	5,60
tinello	19,16	x	100 %	=	19,16
soppalco (H<1,50 metri)	44,54	x	0 %	=	0,00
Totale:	172,03				127,49

ACCESSORI:

box singolo, composto da fabbricato isolato monopiano adibito ad autorimessa, autonomamente accessibile dalla corte identificata catastalmente con il sub 19 (comune ai soli sub 10 e 27), della superficie lorda di 29,90 mq, sviluppa una superficie commerciale di 14,95 mq, identificato con il numero sub 10.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 211 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 29,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 12,

piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2020 Pratica n. MC0034419 in atti dal 03/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14748.1/2020)

Coerenze: l'intestazione catastale (vedere Allegato n. 7) corrisponde con quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto specificato nella nota di trascrizione R.G. 12549 R.P. 7501 del 09/08/2005 (vedere Allegato n. 13) del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche del 03/08/2005 numero repertorio 16525 / 4757 (vedere Allegato n. 12). Confini (sub 10 - piano terra): nord, est, sud e ovest: parete libera su BCNC identificato con il sub 19 (corte comune ai sub 27 e 10), salvo altri (vedere Allegato n. 6).

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita € 29,28). 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2014 dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/12/2014 Pratica n. MC0168318 in atti dal 18/12/2014 G.A.F. CODIFICAM PIANO INCOERENTE (n. 91032.1/2014) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita € 29,28). 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita L. 56.700). 4) Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1989 dati derivanti da: CLASSAMENTO del 16/10/1989 in atti dal 24/09/1998 (n. C36.1/1989) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10 (cat. C/6 classe 3 consistenza 27 mq rendita L. 64). 5) Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/1989 dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/10/1989 in atti dal 10/08/1994 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n. C36/1989) - relativa a foglio 39 particella 211 sub 10.

Trattasi di fabbricato isolato monopiano adibito ad autorimessa e locale di sgombero (vedere Allegato n. 19), autonomamente accessibile dalla corte identificata catastalmente con il sub 19 (comune ai soli sub 10 e 27 oggetto di pignoramento immobiliare). Anno di costruzione compreso nel periodo che va dall'anno 1967 all'anno 1977 (come rilevabile dagli allegati alla richiesta di concessione in sanatoria trasmessa al comune di Potenza Picena in data 29/03/1986 prot. 3657 e rilasciata in data 29/07/2005 prot. n. 691 - vedere Allegato n. 16.5). È costituito da un unico ambiente della superficie utile pari a circa 29,17 mq; la superficie lorda è pari a circa 29,90 mq. La superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare, misurata applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari a 14,95 mq (vedere Allegato n. 20). Si sviluppa su un solo piano fuori terra con altezza utile interna variabile da circa 2,60 metri (gronda) a circa 3,08 metri (colmo). È caratterizzato da una conformazione planimetrica regolare di forma rettangolare, delle dimensioni esterne di circa 5,98 x 5,00 metri; la copertura è a doppia falda del tipo "a capanna". La struttura portante in elevazione è formata da quattro pilastri posti ai vertici della costruzione e travi principali in acciaio con soprastante orditura secondaria costituita da travi ad omega in lamiera fissate alla sottostante struttura con bulloni in ferro. I pilastri sono ancorati al terreno tramite cordolo in cemento armato che funge anche da fondazione e collegamento. La copertura è in lastre ondulate fissate alla sottostante orditura secondaria (non è possibile stabilire se le suddette lastre contengano amianto in mancanza di idonea analisi chimica). La tamponatura esterna, realizzata su tutti i lati, è in pannelli di lamiera grecata di colore verde. È accessibile attraverso un'unica apertura carrabile posata sul fronte ovest. La pavimentazione interna è costituita da un massetto in calcestruzzo. Impianti tecnologici assenti. Lo stato di manutenzione e conservazione generale del corpo di fabbrica può definirsi sufficiente così come quello delle finiture interne ed esterne in relazione alla loro vetustà e ciò non pregiudica l'uso a cui è destinato (autorimessa - locale di sgombero). Viene omessa la trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non dovuto per tale destinazione d'uso ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	29,90	x	50 %	=	14,95
Totale:	29,90				14,95

altro terreno, composto da bene comune non censibile (BCNC) esclusivamente ai subalterni 27 e 10 oggetto di pignoramento immobiliare, della superficie di 3615 mq, sviluppa una superficie commerciale di 10,85 mq, identificato con il numero sub 19.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 211 sub. 19 (catasto fabbricati), partita A, categoria C/6, indirizzo catastale: contrada Fosso a Mare, n. 12, piano: S1, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2024 Pratica n. MC0086843 in atti dal 12/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 86843.1/2024)

Coerenze: sub 19 (partita A - BCNC: corte comune ai sub 27 e 10 - vedere Allegato n. 11) oggetto di rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche del 03/08/2005 numero repertorio 16525 / 4757 e relativa trascrizione (vedere Allegato n. 12). Tale subalterno non risulta riportato negli atti del procedimento di pignoramento immobiliare. Confini (sub 19 - p.s.1): nord: sub 10, 17, 24, 25, 9 e 27; sud: part. 471; ovest: sub 5, 9, 10 e 25, salvo altri (vedere Allegato n. 6 e 5).

1) Bene comune non censibile dal 22/07/2005 dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/07/2005 Pratica n. MC0074820 in atti dal 22/07/2005 VARIAZIONE DEI BENI COMUNI (n. 5209.1/2005); 2) Bene comune non censibile dal 14/01/2005 dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/01/2005 Pratica n. MC0002993 in atti dal 14/01/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 199.1/2005).

Trattasi di corte di circa mq 3615 (misurata graficamente) in parte sistemata con massetto in calcestruzzo idonea per accedere alle unità immobiliari ad uso residenziale (alloggio sub 27) e pertinenziale (autorimessa sub 10) e in parte, quella con giacitura più acclive sul lato sud, lasciata a verde con essenze varie e ad orto per uso domestico. Risulta solo parzialmente recintata. Confini non definiti su più lati. Presenza di manufatto edilizio di ridotte dimensioni planivolumetriche, facilmente rimovibile, con struttura precaria e copertura fatiscente parzialmente crollata, costruito in assenza di atto autorizzativo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte (B.C.N.C. ai sub 10 e 27)	3.615,00	x	0,3 %	=	10,85
Totale:	3.615,00				10,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2025

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it/annunci/125034247/#floorPlan1>)

Descrizione: appartamento di mq 92 al piano secondo di palazzina plurifamiliare costituita da ingresso, soggiorno, cucina abitabile; zona notte con due camere matrimoniali, una cameretta e bagno con box doccia oltre a balcone di 3,8 mq e cantina di mq 16 al p.t.

Indirizzo: viale Sant'Antonio n. 3 - Potenza Picena

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 5

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 824,74 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 73.600,00 pari a 758,76 Euro/mq

Distanza: 5,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2025

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it/annunci/125435891/>)

Descrizione: soluzione abitativa autonoma di mq 105 e balcone di mq 4 su piccola palazzina senza condominio, completa di garage di mq 44, seminterrato destinato a locali accessori di mq 40 e terreno agricolo di mq 750

Indirizzo: via Piana n. 77 - Potenza Picena

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 51

Prezzo richiesto: 128.000,00 pari a 820,51 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 117.760,00 pari a 754,87 Euro/mq

Distanza: 2,800.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (21/01/2026)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: Periodo di riferimento: Semestre 1 - Anno 2025; Provincia: Macerata; Comune: Potenza Picena; Fascia/zona: Periferica / Casette Antonelli, Case Torresi, Pamperduto; Codice di zona: D2; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: abitazioni civili; Stato conservativo: Normale; Valore Mercato (€/mq): min. € 1150 - max. € 1850 su superficie lorda.

Borsino Immobiliare.it (21/01/2026)

Valore minimo: 947,00

Valore massimo: 1.425,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Potenza Picena; Zona: Casette Antonelli, Case Torresi, Pamperduto; Posizione zona: Semiperiferia; Tipologia: a) quotazione abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo (€/mq): 947,00; valore massimo (€/mq): 1425,00; valore medio (€/mq): 1186,00; b) abitazioni in stabili di seconda fascia: valore minimo (€/mq): 701,00; valore massimo (€/mq): 1026,00; valore medio (€/mq): 863,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) dell'immobile oggetto di stima con altri simili ubicati nel comune di Potenza Picena e di cui è possibile reperire o dal rogito notarile di compravendita o, dai corrispondenti

annunci immobiliari, il prezzo richiesto, la consistenza, lo stato manutentivo, le caratteristiche e le finiture interne ed esterne, il livello di piano e l'ubicazione, allo scopo di avere una quotazione veritiera ed attendibile. Tali valori sono stati successivamente confrontati con quelli desunti per intervista diretta a tecnici del settore immobiliare e altresì con i valori medi reperibili tramite consultazione telematica dell'osservatore del mercato immobiliare (Agenzia Entrate OMI e Borsino Immobiliare).

A seguito delle considerazioni e dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 220 €/mq in relazione alla consistenza (superficie utile), alla vetustà, allo stato manutentivo generale del fabbricato e particolare delle unità immobiliari (abitazione e autorimessa), al grado di finiture esterne ed interne, ai servizi, alle dotazioni impiantistiche, alle caratteristiche costruttive impiegate, al livello di piano (sottostrada primo) nonché al contesto immobiliare ove è collocato e all'accessibilità della zona.

La valutazione tiene in notevole considerazione la circostanza che l'intero fabbricato è stato oggetto di Ordinanza Sindacale del comune di Potenza Picena n. 49 del 17/03/2025 di inagibilità dovuta ad un dissesto statico rilevante, al quale, alla data di sottoscrizione della presente relazione peritale, non sono state eseguite le verifiche e gli interventi richiesti per scongiurare eventuali ulteriori decadimenti delle strutture.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	73.600,00	117.760,00
Consistenza	153,29	97,00	156,00
Data [mesi]	0	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	824,74	820,51
stato di manutenzione fabbricato	3,00	7,00	7,00
stato manutenzione unità immobiliare	5,00	7,00	7,00
livello di piano	5,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,32	233,07	372,91
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	754,87	754,87
stato di manutenzione fabbricato		15.000,00	15.000,00
stato manutenzione unità immobiliare		8.000,00	8.000,00
livello di piano	5 %	3.680,00	5.888,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	73.600,00	117.760,00
Data [mesi]	466,13	372,91
Prezzo unitario	42.491,73	-2.045,70
stato di manutenzione fabbricato	-60.000,00	-60.000,00
stato manutenzione unità immobiliare	-16.000,00	-16.000,00
livello di piano	-7.360,00	-5.888,00
Prezzo corretto	33.197,87	34.199,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **33.698,54**

Divergenza: 2,93% < **10%**

Ai fini della stima sono stati presi in considerazione lo stato di manutenzione del fabbricato (esterno), lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare (interno) e il livello di piano di ciascun "Comparabile" e del "Subject".

Per il "Subject" si è tenuta in debita considerazione la fattispecie che a seguito di dissesti statici l'intero fabbricato plurifamiliare insistente sul mappale 211, ivi compresa l'unità immobiliare pignorata ad uso residenziale (sub 27), risulta inagibile per Ordinanza Sindacale.

Non è possibile quantificare l'importo dei lavori edili ed impiantistici necessari per rendere l'unità immobiliare agibile in quanto i medesimi devono essere effettuati sull'intero edificio civile plurifamiliare e alla data del 22/09/2025 non risultano pervenuti al SUE del comune di Potenza Picena, progetti, relazioni tecniche o comunicazioni in genere circa l'esecuzione di lavori di consolidamento statico e riparazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,49	x	219,84	=	28.027,40
Valore superficie accessori:	25,80	x	219,84	=	5.671,87
					33.699,27

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.699,27**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.699,27**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Compiute le ricerche sul mercato immobiliare locale presso agenzie di settore, studi tecnici, sul portale telematico di schede dati di compravendite immobiliari (www.comparabilitalia.it) e su siti internet specializzati (www.immobiliare.it e casa.it) e ancora, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni periziati, recuperata l'epoca di costruzione, costatato il sistema costruttivo e le finiture, valutata la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione esterno dei fabbricati e interno delle unità immobiliari ed altresì considerato il dissesto statico dell'edificio civile plurifamiliare al

quale non sono seguite verifiche e interventi richiesti con Ordinanza Sindacale di inagibilità parziale n. 49 del 17/03/2025 volti a scongiurare eventuali ulteriori decadimenti delle strutture, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore analizzando i prezzi relativi a beni simili ubicati nel comune di Potenza Picena.

Viene specificato che dei diversi aspetti del valore, interpretato come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il “più probabile valore di mercato” inteso come rapporto di equivalenza sussistente fra il bene e la moneta in un contesto di libera concorrenza in base alla così detta legge economica della domanda e dell’offerta. Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito del quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ai fini della determinazione di quanto sopra, si è utilizzato il “metodo del confronto di mercato” denominato “MCA - Market Comparison Approach” ove i “comparabili” sono rappresentati da immobili a uso residenziale, in vendita o già precedentemente compravenduti, ubicati nel comune di Potenza Picena, ubicati in aree limitrofe a quella in trattazione e ad essa assimilabili e paragonabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, agenzie: Potenza Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, ed inoltre: www.immobiliare.it, www.comparabiliitalia.it, tecnici liberi professionisti.

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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	127,49	25,80	33.699,27	33.699,27
				33.699,27 €	33.699,27 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento immobiliare grava sull'intera quota (1/1) in capo agli attuali proprietari (1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni conformemente al rogito notarile di compravendita del 03/08/2005 repertorio n. 16525).

In relazione alle caratteristiche dei beni pignorati si ritiene opportuno per la loro massima valorizzazione non separare l'abitazione (sub 27) collocata al piano

primo sottostrada di un edificio civile plurifamiliare dalla costruzione monopiano autonoma e indipendente destinata ad autorimessa (sub 10) edificate sulla corte comune (sub 19) e dalla quale hanno rispettivamente accesso pedonale e carrabile, proponendo pertanto che essi costituiscano ai fini della vendita all'asta un unico lotto.

Inoltre, valutata l'accessibilità, considerate le dimensioni planivolumetriche, le altezze utili interne, le caratteristiche tipologiche e architettoniche, la distribuzione interna degli ambienti e lo stato di conservazione, entrambe le unità immobiliari pignorate (sub 27 e 10) non risultano comodamente ed economicamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.180,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.519,27**

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.351,93**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 167,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.000,00**

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. ROBERTO SAPOROSI