

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA**  
**SEZIONE CIVILE**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO R. G. E. 67 / 2025**



Trascrizione atto pignoramento	Nota del 16 / 06 / 2025
	Reg. gen. n. 9191
	Reg. part. n. 6855

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

<b>Quota colpita:</b>	100%
<b>Destinazione:</b> A- magazzino B- abitazione C- magazzino	Comune di ubicazione e indirizzo <b>POTENZA PICENA – Via Gramsci snc</b>
<b>Dati catastali:</b>	A- Foglio 51 – particella 171 – sub. 4 B- Foglio 51 – particella 171 – sub. 5 C- Foglio 51 – particella 171 – sub. 6

<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€ 0,00</b>
<b>BASE D’ASTA</b>	<b>€. 0,00</b>

<b>Quota colpita:</b>	100%
<b>Destinazione:</b> D - autorimessa	Comune di ubicazione e indirizzo <b>CIVITANOVA MARCHE</b> Corso Dalmazia n.170
<b>Dati catastali:</b>	D - Foglio 17 – particella 55 – sub. 2

<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€. 68.700,00</b>
<b>BASE D’ASTA</b>	<b>€. 61.830,00</b>



### SINTESI ACCERTAMENTI

<b>Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:</b> corrisponde
<b>Comproprietari non esegutati:</b> non sussistono comproprietari non esegutati
<b>Documentazione ex art.567 c.p.c.:</b> conforme
<b>Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.:</b> sussiste
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:</b> sussistono
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:</b> le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.
<b>Stato di occupazione: (A – B – C – D) :</b> liberi

### NOTE DEL CTU

**SI EVIDENZIA CHE GLI IMMOBILI SITI IN POTENZA PICENA CENSITI AL FOGLIO 51 – PARTICELLA 171 – SUB. 4 – SUB. 5 – SUB. 6 RISULTANO IRREGOLARI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, IN QUANTO PRIVI DI ATTI AUTORIZZATIVI E PERTANTO SI ALLEGA A PARTE RELAZIONE ESPLICATIVA.**

**SI SPECIFICA INOLTRE CHE GLI STESSI NON SONO IDENTIFICABILI SUL POSTO E PRESENTANO UN FORTE DEGRADO, PROSSIMO AL COLLASSO STATICO NECESSITANDO DI UN PRONTO INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA.**



## TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

**QUESITO 1:** «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti».

### 1) Individuazione dei beni:

#### A. Foglio n.51 particella n.171 sub.4

Il bene pignorato è costituito da un magazzino o locale di deposito sito a Porto Potenza Picena – Via Gramsci snc e di cui più avanti si dichiarerà la mancanza di titoli abilitativi. Esso è parte di una costruzione che si sviluppa prevalentemente interrata ed è accessibile attraverso una rampa posta all'interno di una corte condominiale, identificata come Ente Urbano e censita al foglio 51 particella 136, posta all'interno del complesso turistico residenziale denominato “Lido Bello”. L'immobile esiste solo “sulla carta” in quanto non identificabile sul posto, mancando completamente delle partizioni interne. Confina a Sud-Est con il sub.6, a Sud-Ovest con corridoio in proprietà con le altre unità dello scantinato, a Nord-Ovest con il sub.3, a Nord-Est con la spiaggia demaniale.

La **superficie calpestabile** complessiva è di **77 mq**

La **superficie lorda** (catastale) è pari a: **91 mq**

#### B. Foglio n.51 particella n.171 sub.5

Il bene pignorato è costituito da un'“abitazione” sita a Porto Potenza Picena – Via Gramsci snc e di cui più avanti si dichiarerà la mancanza di titoli abilitativi. Esso è parte di una costruzione che si sviluppa prevalentemente interrata, fronte mare, ed è accessibile attraverso una rampa posta all'interno di una corte condominiale, identificata come Ente Urbano e censita al foglio 51 particella 136, posta all'interno del complesso turistico residenziale denominato “Lido Bello”.

Dalla planimetria catastale (solo da quella!) si può desumere la sua composizione; infatti l'immobile esiste solo “sulla carta” in quanto non rimane identificabile sul posto, mancando completamente delle partizioni interne. Inoltre l'immobile, al pari degli altri due, rimane semisommerso di sabbia, entrata nel



corso degli anni dalle aperture esistenti sul fronte mare. La planimetria catastale riporta invece la seguente costituzione:

- ingresso, soggiorno e tinello, quattro camere, cucina e ripostiglio, un bagno e due wc, per complessivi 7,5 vani.

Confina a Nord-Ovest con il sub.6, a Nord-Est con la spiaggia demaniale, altri due lati sono contro terra.

La **superficie calpestabile** complessiva è di **142,55 mq**

La **superficie lorda (catastale)** è pari a: **158 mq**

### C. Foglio n.51 particella n.171 sub.6

Il bene pignorato è costituito da un magazzino o locale di deposito sito a Porto Potenza Picena – Via Gramsci snc e di cui più avanti si dichiarerà la mancanza di titoli abilitativi. Esso è parte di una costruzione che si sviluppa prevalentemente interrata, fronte mare, ed è accessibile attraverso una rampa posta all'interno di una corte condominiale, identificata come Ente Urbano e censita al foglio 51 particella 136, posta all'interno del complesso turistico residenziale denominato "Lido Bello". L'immobile esiste solo "sulla carta" in quanto non identificabile sul posto, mancando completamente delle partizioni interne. Inoltre l'immobile, al pari degli altri due, rimane semisommerso di sabbia, entrata nel corso degli anni dalle aperture esistenti sul fronte mare.

Confina a Sud-Est con il sub.5, a Nord-Ovest con il sub.4, a Nord-Est con la spiaggia demaniale, a Sud-Ovest il lato è contro terra.

La **superficie calpestabile** complessiva è di **96 mq**

La **superficie lorda (catastale)** è pari a: **111 mq**

Si specifica che gli immobili indicati con la lettera **A - B - C** della **particella 171** non sono stati mai inseriti nella mappa catastale in quanto all'epoca si poteva presentare la dichiarazione di accatastamento e produrre in seguito il tipo mappale, cosa poi non regolarizzata come risulta dall'attuale mappa catastale (vedi Allegati).



#### **D. Foglio n.17 particella n.55 sub.2**

Il bene pignorato è costituito da un garage sito a Porto Civitanova Marche – Corso Dalmazia, n.170; esso è parte di un complesso edilizio che si sviluppa linearmente tra Via Conchiglia e Corso Dalmazia. Si accede all'unità immobiliare con un doppio ingresso, o dal civico 170 – attraverso la corte comune (sub.1), - oppure, sempre dalla stessa via, ma dal civico 172 con ingresso autonomo, autorizzazione passo carrabile n.4757. L'accesso carrabile risulta modificato con l'inserimento anche di una porta pedonale, esteticamente simile al portoncino d'ingresso comune del civico n. 170. (vedi immagine nell'Allegato: documentazione fotografica).

Confina a Nord-Ovest con la particella 54, a Sud-Est con il sub.1 (BCNC) e sub.3, a Sud-Ovest con il sub.3, a Nord-Est con Corso Dalmazia.

**La superficie calpestabile complessiva è di 30 mq**

**La superficie lorda (catastale) è pari a: 38 mq**

#### **2) Situazione catastale:**

I beni pignorati sono identificati da:

- A- Foglio: 51 – particella: 171 – Sub.4 – Categoria: C/2 – Classe: 3 – Consistenza: 77 mq Superficie catastale: 91 mq – Rendita: euro 119,30  
Indirizzo: Via Gramsci snc. Piano S1 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)  
Utilità comuni: Foglio 51, particelle 136
- B- Foglio: 51 – particella: 171 – Sub.5 – Categoria: A/3 – Classe: 1 – Consistenza: 7,5 vani — Superficie catastale: Totale: 158 mq, Totale escluse aree scoperte; 158 mq – Rendita: euro 484,18  
Indirizzo: Via Gramsci snc. Piano S1 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)  
Utilità comuni: Foglio 51, particelle 136
- C- Foglio: 51 – particella: 171 – Sub.6 – Categoria: C/2 – Classe: 3 – Consistenza: 96 mq Superficie catastale: 111 mq – Rendita: euro 148,74  
Indirizzo: Via Gramsci snc. Piano S1 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)  
Utilità comuni: Foglio 51, particelle 136
- D- Foglio: 17 – particella: 555 – Sub.2 – Categoria: C/6 – Classe: 5 – Consistenza: 30 mq Superficie catastale: 38 mq – Rendita: euro 83,67



Indirizzo: Corso Dalmazia n.170 Piano T (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)

**Intestati dei beni A – B - C - D:**



**QUESITO 2:** «L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art.567, comma 2°, c.p.c. corrispondano a quelli effettivi».



**1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento:**



**2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:**

**A – B – C : immobili siti in Comune di Potenza Picena**

Alla data di trascrizione del pignoramento i proprietari degli immobili sono:

- , proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni, in seguito a Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 08/10/2012 – Pubblico Ufficiale: Notaio MORETTI Antonio – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 99121
-  proprietario per ½ in regime di separazione dei beni, in seguito a Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 08/10/2012 – Pubblico Ufficiale: Notaio MORETTI Antonio – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 99121

I proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono:

- per l'immobile A (Foglio n.51 part. n.171 sub.4)



- [redacted], proprietario per 1/1 fino al 08/10/2012  
in seguito a Atto di COMPRAVENDITA del 19/07/2005 – Pubblico Ufficiale:  
Notaio MORETTI Antonio – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n.  
74464
- [redacted], proprietario per 1/1 fino al 19/07/2005

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è:

- Atto di COMPRAVENDITA del 19/07/2005 Rep. n. 74464/10174 di [redacted]  
[redacted] io – Notaio MORETTI Antonio, trascritto a  
Macerata il 26.07.2005 nn. 11506 R.G. e 6773 R.P.

I proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono:

- **per gli immobili B e C (Foglio n.51 part. n.171 sub.5 e sub.6)**

- [redacted] – proprietà per 1/1  
fino al 08.10.2012 in seguito a Atto amministrativo DECRETO del 6-11-2006  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MACERATA (MC) – Rep. n. 386
- [redacted] – prop. per 2/24,  
[redacted] 4 –  
prop. per 2/24, [redacted]  
[redacted] – prop. per 2/24, [redacted]  
[redacted] – prop. per 2/24, Civitanova Marche  
[redacted] – prop. per 12/24, [redacted] il  
[redacted] – prop. per 4/24 fino al 06.11.2006 in seguito a Atto amministrativo  
DECRETO e successiva RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'  
del 13.01.2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MACERATA (MC) Rep.  
n.6
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted] prop  
(DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/01/2005 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE Sede MACERATA (MC) Rep. n. 6

**D : immobile sito in Comune di Civitanova Marche**

Alla data di trascrizione del pignoramento i proprietari dell'immobile sono:

- [redacted]  
[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, in



seguito a Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 29/11/2012 – Pubblico Ufficiale: Notaio MORETTI Antonio – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 99424

- [redacted], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, in seguito a Atto di DONAZIONE ACCETTATA del 29/11/2012 – Pubblico Ufficiale: Notaio MORETTI Antonio – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 99424

I proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono:

- [redacted] proprietario per 1/1 fino al 29/11/2012 in seguito a Atto di COMPRAVENDITA del 07/04/2004 – Pubblico Ufficiale: Notaio MORETTI Antonio – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 67300
- [redacted], nato a Civitanova Marche ( [redacted] .F.: [redacted], proprietario per 1/2 fino al 07/04/2004 in seguito a Atto del 26/09/1985- Pubblico Ufficiale: Notaio TESTA – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n.40376
- [redacted] nata a Civitanova Marche (MC) [redacted], proprietario per 1/2 fino al 07/04/2004 in seguito a Atto del 26/09/1985- Pubblico Ufficiale: Notaio TESTA – Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n.40376

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è:

- Atto di COMPRAVENDITA del 07/04/2004 Rep. n. 67300/8545 di [redacted] [redacted] – Notaio MORETTI Antonio, trascritto a Macerata il 20.04.2004 nn. 6372 R.G. e 4118 R.P.

### 3) Continuità ex art. 2650 c.c.:

Esiste continuità secondo quanto dispone l'ex art. 2650 c. c.

### 4) Corrispondenza documenti ex art.567 c.p.c.:

Esiste corrispondenza nei documenti secondo quanto dispone l'ex art.567 c.p.c.



**QUESITO 3:** *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il, loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente».*

**1) Diritti reali e di godimento:**

Per gli immobili siti in Potenza Picena esiste servitù di passaggio sulla particella n. 136 relativa alla corte comune dell'edificio turistico residenziale denominato "Lido bello"

**2) Limitazioni di natura condominiale:**

Non esistono

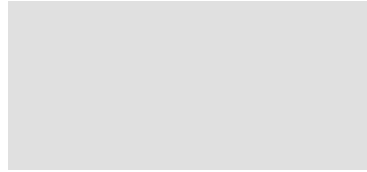
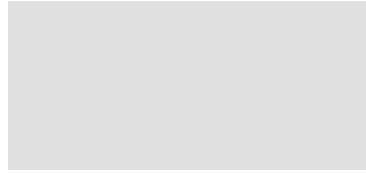
**3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:**

- **A – B – C : immobili siti in comune di Potenza Picena**

Come riferito dall'Amministratore [REDACTED] importo degli oneri condominiali scaduti e non pagati ammonta ad € 30.608,29 – (vedi prospetto seguente).



Condominio  
Indirizzo  
Località  
C.F.  
IBAN  
Amministratore



Estratto conto movimenti in data 14/10/2025 gestione GLOBALE - Periodo: Dal 01/07/2025 al 30/06/2026							
Num	Data Reg	Causale	Descrizione movimento	Codice Unità	Debiti	Crediti	Saldo
	01/07/25	Saldo iniziale	Gestione Ordinaria		30.048,95		30.048,95 Db
9	30/09/25	Rate	1^ Rata Ordinaria	001.0.02	172,32		30.221,27 Db
145	30/09/25	Rate	1^ Rata Ordinaria	001.0.36	10,56		30.231,83 Db
181	30/09/25	Rate	1^ Rata Ordinaria	001.0.45	226,90		30.458,73 Db
185	30/09/25	Rate	1^ Rata Ordinaria	001.0.46	129,12		30.587,85 Db
301	30/09/25	Rate	1^ Rata Ordinaria	001.0.C29	20,44		30.608,29 Db
			<b>Totali Partecipante (S.e. &amp; o.)</b>		<b>30.608,29</b>		<b>30.608,29 Db</b>

<M699Wp;011-CASROG>

I crediti di € 30.608,29 vantati dal Condominio [redacted] sono riferiti al periodo 01 Luglio 2017 al 30 Settembre 2025.

Dall'esame delle voci sommarie riportate nei vari bilanci annuali emergono, a parere dello scrivente, alcune spese attribuite ai sig.ri [redacted] imputazione (spese generali, scala, acqua, parcheggio interrato ecc), in quanto gli immobili, essendo posizionati in un blocco edilizio completamente al di fuori della sagoma dell'edificio principale ed usufruendo in pratica solamente della corte condominiale oggetto di servitù di passaggio, non dovrebbero contribuire a tutte le spese del Complesso [redacted] tutto tralasciando poi il fatto dell'assenza di titoli abilitativi rilasciati per gli immobili.

- 4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:**

Non esistono limitazioni derivanti da altri titoli.



### 5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia:

Nel vigente PRG del Comune di Potenza Picena gli immobili rientrano in ZONA OMOGENEA B0 – art. 12 Sottozona B01 (ex B1.1) in cui non è ammessa alcuna nuova costruzione sulle aree eventualmente libere né ampliamenti di fabbricati esistenti per i quali sono consentiti solamente gli interventi manutentori e quelli di ristrutturazione edilizia nell’ambito delle volumetrie e delle sagome preesistenti.....

CONSIDERATO CHE GLI IMMOBILI SONO STATI REALIZZATI SENZA ALCUNA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E IN ZONA NON PIU’ EDIFICABILE SE NE RICAVA CHE PER GLI STESSI NON ESISTE LA POSSIBILITA’ DI NUOVI PERMESSI DI COSTRUIRE.

### 6) Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2013 – Reg. Part. 1671, Reg. Gen. 12593 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Macerata – Sede: Macerata (MC)

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 16/09/2023 Rep.1749/2013 - immobili siti in POTENZA PICENA E CIVITANOVA MARCHE (MC)

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- relativamente all’unità negoziale n.5 (immobili n.8-9-10-11) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Capitale: € 267.568,85 – Totale: € 300.000

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2025 – Reg. Part. 6855, Reg. Gen. 9191 – Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA (MC) – Sede: Macerata, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/05/2025 - Rep. 1207

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

F [REDACTED]

( [REDACTED]



## 7) Formalità che non potranno essere cancellate:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2014 – Reg. Part. 10131, Reg. Gen.13393  
– Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE di MACERATA (MC) derivante da  
DOMANDA GIUDIZIALE del 13.11.2014 Rep. n.15581 DICHIARAZIONE DI  
NULLITÀ DI ATTI - - immobili siti in POTENZA PICENA E CIVITANOVA  
MARCHE (MC)

A favore di: BANCA POPOLARE DI ANCONA S. P. A. - Sede JESI (AN) C.F.:  
00078240421

contro: [REDACTED] F.:

[REDACTED] – relativamente all'unità  
negoziale nn.1 e 2

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/2013 – Reg. Part.955, Reg.  
Gen.1340 – Pubblico Ufficiale: Notaio BELOGI Giuseppe, sede MACERATA –  
Rep. n.138925/24325 del 21.01.2013 derivante da ATTO TRA VIII  
COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE [REDACTED]

**QUESITO 4:** *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito».*

### 1) Stato di occupazione rilevato in loco:

#### **A – B – C : immobili siti in comune di Potenza Picena**

Gli immobili sono “liberi”, difficilmente riscontrabili sul posto e semisommersi da uno strato diffuso e notevole di sabbia ed accumuli di calcinacci.

#### **D : immobile sito in comune di Civitanova Marche**

L'immobile, con destinazione autorimessa, rimane completamente arredato, è libero ed è utilizzato in modo irregolare.



## 2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:

Dai dati esistenti nell'Archivio dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere (vedi Allegati)

**QUESITO 5:** «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici».

### **A – B – C : immobili siti in comune di Potenza Picena**

I beni pignorati – A: sub.4, magazzino; B: sub.5 abitazione, C: sub.6, magazzino – **NON SONO FACILMENTE IDENTIFICABILI SUL POSTO MANCANDO COMPLETAMENTE LE PARTIZIONI INTERNE E QUALUNQUE TIPOLOGIA DI FINITURA ED IMPIANTISTICA.**

In pratica esistono solamente le murature esterne e il solaio di copertura.

**Si trovano in uno stato di conservazione PESSIMO, al limite del collasso statico.**

Gli elementi strutturali fondamentali, pilastri e travi, sono al 70% danneggiati: ferri di armatura e barre evidenziano la corrosione e, in alcuni punti, sono anche spezzati. Analoga situazione si riscontra in buona parte dei ferri dei travetti del solaio.

La corrosione delle armature ha generato su gran parte delle strutture portanti il distacco e la disgregazione dello strato superficiale del calcestruzzo o del copri ferro; inoltre non si può non tener conto del fatto che il solaio è soggetto ad un carico notevole, probabilmente non calcolato, dovuto alla presenza di un “giardino pensile” e di un parcheggio pubblico sovrastante.

La vicinanza alla spiaggia e la mancata protezione delle aperture verso il mare hanno facilitato, nel corso degli anni, conseguenza delle mareggiate, l'accumulo di sabbia e l'inondazione dell'acqua di mare all'interno delle unità immobiliari; in alcune zone l'altezza si è ridotta a circa 1,50 m.

Le pannellature poste di fronte alle aperture sono ormai coperte per oltre la metà dell'ampiezza, come si può osservare nell'immagine inserita nell'Allegato: documentazione fotografica.

Altro elemento che ha causato l'incremento dello stato di danno sulle strutture delle unità immobiliari è molto probabilmente l'infiltrazione d'acqua dal giardino pensile



sovrastante, per una mancata o inadeguata impermeabilizzazione atta ad allontanare l'acqua che naturalmente percola attraverso il terreno.

Alle unità immobiliari si può accedere dalla corte condominiale del complesso edilizio residenziale “Lidobello” attraverso una rampa in comproprietà, come mostrano le planimetrie catastali.

Allo stato di fatto non sono presenti impianti tecnologici, idrico e/o elettrico.

L'ampia documentazione fotografica mostra quanto descritto e come sia **necessaria e urgente una pronta messa in sicurezza di tutti e tre gli immobili considerando lo stato di degrado delle strutture e la presenza, al piano sovrastante, di strutture (parcheggi e spazi a verde attrezzato) a servizio del complesso turistico residenziale “Lidobello”.**

#### **D : immobile sito in comune di Civitanova Marche**

Il bene pignorato è un garage che è stato trasformato in abitazione. Si individuano uno spazio giorno attrezzato con cucina e relativi comfort, un posto letto posizionato nella parte più alta del locale, un bagno completo nei suoi elementi sanitari e con relativo antibagno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, conformi alla regola dell'arte.

Le finiture interne sono di buona qualità: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con travi e tavolato ligneo a vista. Si accede all'u.i. sia dalla corte comune che dall'apertura del garage trasformata in altro ingresso.

La documentazione fotografica integra e completa la descrizione dello stato di fatto.

**QUESITO 6:** *«L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate».*



## 1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:

### A – B – C : immobili siti in comune di Potenza Picena

**Dall’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Potenza Picena gli immobili pignorati non risultano oggetto di nessun atto specifico di autorizzazione. Anche gli elaborati tecnici, relazioni e pratiche reperite presso la Prefettura di Macerata non riguardano le suddette unità immobiliari ma bensì la costruzione del complesso turistico residenziale “Lidobello” in cui le stesse unità immobiliari rimangono inglobate.**

Si riportano di seguito gli atti autorizzativi reperiti in Comune e presso la Prefettura:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili** del 26/08/1968, prot. n. 5688 rilasciato a Soc. R. L. Edilmare per costruire «*un edificio turistico residenziale*» – Pratica N.1800  
(PS.: *nell’atto non è specificato il N° del foglio e del mappale*)
- **Autorizzazione variante** rilasciata dal Sindaco in data 14/05/1970 prot. n.5688/3276 - Pratica N. 1800
- **Autorizzazione di abitabilità** rilasciata dal sindaco in data 20/08/1971 – Pratica N.1800  
(PS.: *non sono specificati particelle e subalterni*)
- **Licenza d’uso** rilasciata dalla Prefettura di Macerata in data 23/10/1971 - prot. n. 24740 div.4<sup>^</sup>

Si evidenzia che l’atto di donazione Rep. n.99121 del 8/10/2012 contiene dati errati, impropri e fuorvianti facendo riferimento ad atti autorizzativi e all’agibilità non relativi alle unità immobiliari pignorate ma al complesso turistico residenziale “Lidobello”. Inoltre, nell’atto, risulta non veritiera la dichiarazione del donante in merito alla conformità dei luoghi: .... “*che le planimetrie allegate sono in tutto conformi allo stato di fatto dei beni*”.

**Le unità immobiliari pignorate sono pertanto da ritenersi eseguite senza autorizzazione e quindi completamente abusive.**



**D : immobile sito in comune di Civitanova Marche**

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune risultano i seguenti atti autorizzativi:

- **Denuncia di inizio attività** - Prot. n.31971 del 30/06/2005, Pratica UNDIA 345/05 per lavori di “Ristrutturazione edilizia pertinente l'edificio sito in Corso Dalmazia n.170”
- **Denuncia di inizio attività** - Prot. n.28558 del 03/06/2009, Pratica UNDIA 317/09 per “Variante in corso d'opera alla UNDIA -345-2005”
- **Denuncia di inizio attività** - Prot. n.39911 del 10/08/2009, Pratica UNDIA 317/09 per “Completamento lavori in riferimento alla UNDIA -345-2005”
- **Certificato di collaudo opere in muratura** – Attestato di deposito n.56684 del 17/08/2006 – Pratica n.13/3662
- **Certificato di agibilità** N.9 del 04/03/2014 – Rif. Prot. n. 37171 del 06/08/2012 – Pratica edilizia: AGI-195-2012

**L'immobile, nello stato di fatto, risulta non regolare nella sua destinazione d'uso e non conforme con la planimetria del progetto di variante autorizzata.**

- 2) **Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, c.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**



**A – B – C : immobili siti in comune di Potenza Picena**

Per tali beni, come accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non vi è possibilità di sanatoria essendo le opere non conformi alla disciplina urbanistica vigente né risulta essere stata presentata alcuna istanza di condono.

**D : immobile sito in comune di Civitanova Marche**

La regolarizzazione dell'immobile comporta un incremento del carico urbanistico dei luoghi e potrebbe potenzialmente ottenersi ma solo a condizione, in base alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 - nota come "Legge Tognoli", di rendere pertinenziale un equivalente posto auto, cosa praticamente impossibile da realizzarsi. A questo punto si rende necessario ripristinare lo stato autorizzato quale garage mediante presentazione di CILA in sanatoria per la trasformazione del ripostiglio autorizzato in bagno e la chiusura della porta di comunicazione tra lo stesso ripostiglio e il confinante disimpegno, oltre alla rimozione di quanto attinente ai confort dell'abitazione. È necessario, inoltre, aggiornare la planimetria presso gli Uffici del Catasto. Le spese complessive per espletare tali formalità sono valutate in € 3.500,00

**3) Attestato di Prestazione Energetica.**

Per gli immobili in oggetto non è necessario redigere l'APE.

**4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni)**

Non necessario in quanto immobile di civile abitazione.



**QUESITO 7:** «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)».

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Macerata, Ufficio del Registro di Macerata, Conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, Ufficio Tecnico del Comune di Potenza Picena e del Comune Civitanova Marche, Agenzie locali, OMI dell'Agenzia delle Entrate, siti Web.

**IMMOBILE SITO A CIVITANOVA MARCHE**  
**FOGLIO 17 - PARTICELLA 55 - SUB.2**

**1) Valore di mercato**

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

La *superficie commerciale* è di 38 mq

**superficie commerciale = superficie commerciale vendibile (SCV) = 38 mq**





*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
- Oneri tecnici e spese per ripristino dello stato autorizzato	- 3.500,00

**VALORE DI MERCATO**  
(1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):                    **€. 68.700,00**

**2) Valore base d'asta:**

Valore di mercato    **€. 68.700,00**

Riduzione del valore di mercato nella misura del 10%    **€. - 6.870,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - LOTTO UNICO    €. 61.830,00**

<b>IMMOBILI SITI A POTENZA PICENA</b> <b>FOGLIO 51 - PARTICELLA 171 - SUB. 4 – 5 - 6</b>
---

La valutazione degli immobili abusivi non sanabili, ma su aree potenzialmente edificabili, potrebbe venire svolta considerando il loro **valore d'uso**, sicuramente inferiore a quello di mercato di immobili regolari, in quanto riflette l'impossibilità di una libera commerciabilità dei beni nel mercato ordinario.

Nel caso in oggetto invece, stante la completa mancanza di atti autorizzativi, la vicinanza all'area demaniale e il divieto di nuove costruzioni non esiste, a parere dello scrivente, la possibilità di redigere una stima basata sul potenziale valore d'uso.

Considerato poi gli oneri per la messa in sicurezza degli immobili e per il ripristino dei luoghi si ritiene di non attribuire alcuna valutazione in merito, considerando in pratica la non commerciabilità degli stessi.

Pertanto si attribuisce un valore zero agli immobili di Potenza Picena.



## **DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI**

È possibile individuare due distinti lotti:

– Il primo lotto è costituito dagli immobili siti in Potenza Picena e comprendono:

- unità immobiliare Foglio 51 part.171 sub.4 - magazzino
- unità immobiliare Foglio 51 part.171 sub.5 - abitazione
- unità immobiliare Foglio 51 part.171 sub.6 - magazzino

per un valore di mercato complessivo pari a zero come da motivazioni precedenti.

– Il **secondo lotto** è costituito dall' **immobile sito in Civitanova Marche** e comprende:

- **unità immobiliare Foglio 17 part.55 sub.2 - garage**

per un valore di mercato complessivo pari ad €. 68.700,00 e un valore a base d'asta di € 61.830,00

<b>Valore a base d'asta = €. 61.830,00</b>
--



## ELENCO ALLEGATI:

### **ALLEGATO N.1a - immobili siti in Potenza Picena:**

1. Planimetria catastale sub.4-5-6
2. Estratto di mappa attuale (particella 171 non inserita)
3. Visura storica sub.4-5-6
4. Stralcio P.R.G.
5. Atto di donazione Rep. 99121

### **ALLEGATO N.1b - immobile sito in Civitanova Marche:**

1. Planimetria catastale sub.2
2. Elaborato planimetrico particella 55 foglio 17
3. Estratto di mappa particella 55
4. Visura storica sub.2
5. DIA prot. n. 31971 del 30/06/2005
6. DIA prot. n. 28558 del 03/06/2009
7. DIA prot. n. 39911 del 10/08/2009
8. Certificato di agibilità n. 9 del 04/03/2014
9. Atto di donazione Rep. 99424

### **ALLEGATO N.2:**

1. Comunicazione rilasciata dall'Archivio dell'Anagrafe Tributaria
2. Certificato di residenza
3. Stato di famiglia
4. Ispezione ipotecaria per soggetto delle formalità
5. Ispezione ipotecaria per soggetto formalità
6. Ispezione ipotecaria per soggetto formalità
7. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione del 04/10/2013 - R.G. n.12593 – R.P. n.1671
8. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione del 16/06/2025 – R.G. – n.9191 – R.P. n.6855
9. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione del 11/12/2014 – R.G. – n.13393 – R.P. n.10131
10. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione del 16/06/2025 – R.G. – n.9191 – R.P. n.6855

### **ALLEGATO N.3:**

- Documentazione fotografica

Macerata, li 17.12.2025

IL CTU  
*Geom. Stefano PRINCIPI*

