



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a POLLENZA Via Gerardo Luciani 54, frazione Casette Verdini, della superficie commerciale di **319,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento (sub 19) è contenuto in un ex fabbricato industriale per la realizzazione di mobili costruito tra gli anni 1960-1962. La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e c.a. con copertura in latero-cemento a volta tipica dei capannoni dell'epoca e sovrastante manto di tegole. L'immobile si trova nella frazione di Casette Verdini, zona prettamente residenziale e artigianale e dista dal Municipio di Pollenza che si trova in Piazza della Libertà circa 7 km. L'accesso al bene avviene dalla via pubblica Gerardo Luciani al n. 54 attraverso un cancello scorrevole in ferro che è l'accesso a tutto lo stabilimento. Nello specifico si accede dopo il cancello nel sub 20 che è un bene comune non censibile ai subalterni 11-12-19 costituito da corte comune e locale contatori Enel. Adiacenti al sub 19 (oggetto della presente procedura) vi sono i subalterni 11 e 12 che recentemente sono stati venduti attraverso una precedente procedura espropriativa. Come evidenziato anche nelle foto allegate l'intero stabilimento e le aree circostanti appaiono in stato di mancata manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 piano terra, 2,40 piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 96 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.206,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gerardo Luciani n. 54, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/06/2011 Pratica n. MC0133811 in atti dal 20/06/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 59818.1/2011) Coerenze: Foglio 46 p.lla 96 sub 6, foglio 46 p.lla 96 sub 11, foglio 46 p.lla 96 sub 18, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1/2 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	319,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.046,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.046,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/03/2026 alla presenza della Signora Paola Morresi socia della società Arcade Sas.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 10/04/2026.

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 30/06/2020 a firma di Notaio Carinelli Gabriele di Macerata ai nn. rep. 2033/1663 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a Macerata ai nn. 7202/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/06/2020 rep. 2033/1663 .

Importo ipoteca: €. 1.120.000,00.

Importo capitale: €. 454.123,38.

Formalità di riferimento Servizio di PI di MACERATA, Iscrizione Numero di registro particolare 587 del 26/02/2010. LA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE "ARCADE S.A.S. DI MORRESI ANDREA, PAOLA E C.", IN QUALITA' DI PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI IN APPRESSO, A ULTERIORE GARANZIA DEL PREDETTO CONTRATTO DI MUTUO, CON SORTE CAPITALE AD OGGI AMMONTANTE AD EURO 454.123,38 (QUATTROCENTOCINQUANTAQUATTROMILACENTOVENTITRE' VIRGOLA TRENTOTTO), GIA' CONCESSO ALLA SUDETTA SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE DALLA "BANCA UBI" CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO SALVI MARIA AMELIA IN DATA 25 FEBBRAIO 2010, REP. N. 6524/3779 COSTITUISCE A FAVORE DELLA "BANCA" MEDESIMA, ULTERIORE IPOTECA PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.120.000,00 (UNMILIONECENTOVENTIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SU PROPRI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI POLLENZA, VIA GERARDO LUCIANI N. 54

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 23/07/2024 a Macerata ai nn. 10837/8486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

immobili emesso da Unep del Tribunale di Macerata in data 03/07/2024 rep. 1843

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:

Allo stato attuale non vi è un condominio come dichiarato dalla Sig.ra Paola Morresi in sede di sopralluogo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 10/04/2026.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scissione di società (dal 12/01/2000), con atto stipulato il 12/01/2000 a firma di Notaio Gianferro Pacifico di Macerata ai nn. rep. 62606 di repertorio, trascritto il 04/02/2000 a Macerata ai nn. 1358/949

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 12/01/2000)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pollenza effettuato in data 23/02/2026.

Dall'accesso è emerso quanto segue:

L'edificio ove è contenuto il bene pignorato (sub 19) è stato costruito negli anni '60 dalla ditta di falegnameria F.lli Morresi Eugenio, Vittorio e Mariano ed era distinto in catasto al foglio 46 p.la 96 sub. 1. Nell'anno 1999 la ditta dei F.lli Morresi si è divisa e le proprietà immobiliari hanno subito delle modifiche per cui al subalterno 1 sono subentrati altri subalterni e all'edificio in questione era stato assegnato catastalmente il sub 7. Nell'anno 2000 fu presentata richiesta di sanatoria edilizia ed ottenuta la concessione n. 29/2000 riguardante delle opere abusive presenti nel sub 7. Successivamente la ditta Arcade Sas sopprime catastalmente il sub 7 e creò i subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13. In data 20/06/2011 il subalterno 10 veniva catastalmente soppresso e frazionato in due sub il 18 ed appunto il sub 19. Successivamente in data 03/09/2012 veniva presentata presso il Comune di Pollenza una pratica edilizia di Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per opere realizzate in assenza di D.I.A. di cui all'art. 22 comma 3 per il frazionamento dell'ex sub 10 in due subalterni 18 e 19. Tale pratica però rimase sospesa in attesa di comunicazioni richieste da parte del Comune alla proprietà alle quali non sono state date risposte e quindi la pratica è da considerare

decaduta. Alla luce di quanto appresso indicato l'ultima pratica approvata rimane la Concessione edilizia in sanatoria n. 29/00 (condono edilizio) e nello specifico la tavola n. 2 allegata a detta concessione riporta una divisione interna del futuro sub 19 leggermente diversa rispetto allo stato dei luoghi come visionato dallo scrivente in sede di sopralluogo e dalla planimetria catastale del sub 19; preciso che lo stato dei luoghi (la divisione interna) combacia con la planimetria catastale del sub 19. Pertanto il bene risulta conforme alla normativa urbanistica vigente (in quanto destinazione d'uso in atto legittimata a suo tempo per tutto il compendio da precedenti pratiche autorizzative) ma non conforme alla normativa edilizia. La diversa distribuzione interna è stata realizzata dopo il 2000 (anno di rilascio della concessione n. 29/00) e prima del 20/06/2011 (data di deposito in catasto della planimetria del sub 19). Quindi per rendere conforme a livello edilizio il bene oggetto di pignoramento (sub 19) occorrerà presentare una pratica edilizia denominata CILA "tardiva o postuma" ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00 e procedere con l'attivazione del procedimento ai sensi dell'art. 12 TER della Legge Regionale Marche del 04/01/2018 n. 1.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **licenza edilizia rilasciata il 30/09/1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzare uno stabilimento da adibire a mobilificio a Casette Verdini, presentata il 23/09/1960, rilasciata il 30/09/1960, agibilità del 25/06/1962

Licenza Edilizia N. **licenza edilizia rilasciata in data 13/07/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso uffici e alloggi in contrada Casette Verdini a completamento dell'impianto industriale a mobilificio, rilasciata il 13/07/1962

Autorizzazione per esecuzione di opere N. **65/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura passo carrabile in via Luciani 54, presentata il 09/04/1991, rilasciata il 30/04/1991 con il n. 65/91 di pos. e 2861 di prot. di protocollo

Concessione per l'esecuzione di opere N. **29/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione porticato e sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 per lavori di ristrutturazione, ampliamento, costruzione soppalco, in un fabbricato industriale, presentata il 08/02/2000 con il n. 1278 di protocollo, rilasciata il 15/05/2000 con il n. 29/00 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona DN - Industrie Speciali art. 22. Norme tecniche di attuazione ed indici:

[1] Nelle zone per industrie speciali DN è consentito l'insediamento di attività che producono o lavorano, ai fini del loro smaltimento o recupero, rifiuti speciali, come definiti dall'art. 7, comma 3, del decreto legislativo 22 del 5/2/1997, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera h) (rifiuti derivanti da attività sanitarie), classificati "non pericolosi" sulla base degli elenchi G, H ed I allegati al medesimo D.Lgs. 22/1997.

[2] In tali zone è comunque assolutamente vietato l'insediamento di industrie nocive, intendendo con ciò le attività che producono e lavorano rifiuti domestici e/o speciali classificati "pericolosi", come sopra definiti, o rifiuti della tipologia indicata all'art.8, primo comma, del citato D.Lgs. 22/1997 (rifiuti radioattivi, rifiuti derivanti da attività mineraria e sfruttamento di cave, carogne di animali e materie fecali dovute ad attività agricola, materiali esplosivi in disuso).

[3] Ove non esista è consentita l'abitazione per i custodi, in misura di un alloggio di mq.110 netti per ogni ditta già insediata.

[4] Il PIANO si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici e parametri urbanistico edilizi:

a) Indice di densità fondiaria $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$

b) Altezza massima $H_{\max} = 8,00 \text{ ml}$

c) Distanza minima dai confini $D_c = 6,00 \text{ ml}$

d) Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml

e) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 12,00$ ml

[5] L'indice di cui al precedente punto a) va rispettato globalmente all'edificio esistente più l'ampliamento; gli indici di cui ai precedenti punti b), c), d), ed e) vanno rispettati soltanto negli ampliamenti.

[6] Gli interventi nelle zone DN dovranno prevedere:

? aree a verde privato di superficie non inferiore a $1/3$ della superficie scoperta del lotto;

? alberature ad alto fusto in misura di una ogni 25 mq di area a verde.

[7] I progetti di ampliamento devono inoltre scrupolosamente rispettare le vigenti disposizioni in materia di parcheggi (legge 122/1989), di tutela delle acque dall'inquinamento (D.Lgs. 152/1999) e di tutela dell'inquinamento dell'aria.

[8] Le zone produttive speciali DN, ricadenti in zona agricola normale o in ambiti di tutela paesistica possono, una volta accertata la chiusura dell'attività economica, riconvertire i volumi dismessi con destinazioni d'uso diverse, di tipo produttivo o, in sub-ordine, residenziale. Nel computo della volumetria di riconversione non sono conteggiati i macchinari a cielo aperto. Dietro presentazione di un progetto unitario planovolumetrico è possibile derogare dagli indici relativi alle distanze previsti dalle presenti norme per le diverse zone (produttive e residenziali).

[9] La costruzione di edifici aventi destinazione d'uso "industrie speciali", così come il loro recupero, riconversione o ristrutturazione, derogano dalla "tipologia in zona rurale". Tali interventi dovranno comunque avere un'alta qualità architettonica espressa attraverso una scelta appropriata di tipologie ed impiego di materiali idonei ad armonizzarsi con l'importanza della zona in cui sono collocati.

. Il titolo è riferito solamente al Fabbricati

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Per attrezzature di interesse pubblico - art. 40. Norme tecniche di attuazione ed indici:

[2] Rientrano in tale zonizzazione:

A) Zone ricettive

B) Zone ricreative e/o di ristoro

C) Zone culturali, commerciali e di interesse comune; D) Zone per lo sport e lo spettacolo; E) Zone per attività sociali terapeutiche sportive ed educative - maneggio.44

[3] Tali zone sono individuate graficamente da una zonizzazione unificata, all'interno della quale il PIANO, con apposita simbologia, individua le varie categorie di attrezzature sopra elencate.

[4] In mancanza di simbologia sono ammesse sia le attrezzature ricreative e/o di ristoro che quelle commerciali e/o d'interesse comune nonché quelle d'altro tipo non esplicitamente previste ma assimilabili per analogia a tali attrezzature.

[5] In tali zone di norma il PIANO si attua per intervento edilizio diretto e viene quindi stabilito l'indice di densità fondiaria.

[6] In tali zone è ammessa la residenza stabile per il solo personale di custodia e/o gestione nella misura di un alloggio di superficie massima di mq.95 netti per ogni attrezzatura insediata.

[7] In tali zone la dotazione di aree a parcheggio deve rispettare i minimi di cui alla tab. B dell'art.37.

A Zone per attrezzature ricettive

[1] Sono le zone espressamente destinate ad alberghi, pensioni, residence ed altre forme di residenza e/o abitazione collettiva a rotazione.

[2] Oltre agli spazi ricettivi veri e propri (stanze, mini alloggi, ecc.) sono ammesse tutte quelle strutture complementari alla funzione ricettiva quali spazi di servizio (cucine, depositi, lavanderie ecc.) e di soggiorno e ristoro (ristoranti, bar, sale riunioni e congressi ecc.)

[3] Nelle zone per attrezzature ricettive, che non rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o a piani di lottizzazione convenzionata, il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,00$ mc/mq

b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml (salvo deroghe per esigenze particolari)

c) Distanza minima dai confini $D_c = H_{max}/2$ (con minimo assoluto di ml 5,50)

d) Distanza minima tra i fabbricati $D_f = H_{max}$ (con minimo assoluto di ml 10,00)

e) Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml

f) Superficie coperta massima $S_c = 30\%$

[4] Nelle zone per attrezzature urbane che rientrano in aree soggette a piani particolareggiati o a piani di lottizzazione convenzionata, è possibile stabilire indici diversi dai suddetti.

B Zone per attrezzature ricreative e/o di ristoro

[1] Sono le zone destinate alla conservazione e realizzazione di attrezzature ricreative (sportive e di altro tipo) e/o di ristoro (ristoranti, bar e simili) di proprietà e gestione privata ma d'uso e di interesse pubblico.

[2] In tali zone il PIANO, salvo diverse indicazioni, si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

b) Altezza massima $H_{\max} = 9,00 \text{ ml}$

c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,50 \text{ ml}$

d) Distanza minima tra i fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$

e) Distanza minima dalle strade D_s , in relazione alla larghezza della strada in base al D.M.n.1444/1968 con minimo assoluto di $\text{ml } 5,00$

[3] Prescrizioni speciali:

N.31 La nuova zona per attrezzature e servizi per il turismo rurale, lungo la strada comunale Pellico, da destinarsi ad area di sosta, rimessaggio e assistenza per autocaravan e camper, può essere trasformata, con la redazione di uno studio planivolumetrico complessivo dell'area comprendente l'intera zona in scala non inferiore a 1:500 e corredato da planimetria generale estesa ad un intorno significativo, almeno n.2 sezioni trasversali e tutti i profili perimetrali, nonché un'assonometria complessiva, che studi con particolare attenzione la percezione visiva del nuovo edificio sulla base delle seguenti prescrizioni utilizzando in particolare i seguenti diversi indici e parametri urbanistico edilizi:

a) Volumetria totale massima $V_{\max} = 3.000 \text{ mc}$.

b) Altezza massima (fronte strada) $H_{\max} = 6,50 \text{ ml}$

e che preveda l'utilizzo di materiali e tipologie architettoniche tipiche delle zone rurali.

Le aree libere dovranno essere lasciate quanto più possibile permeabili con obbligo di messa a dimora di specie arboree autoctone ad alto fusto con funzione di filtro al confine dell'area con la circostante zona agricola.

I nuovi interventi dovranno prevedere interventi di minimizzazione e compensazione degli impatti nonché opere di salvaguardia del suolo e della locale falda idrica. Le aree di sosta camper dovranno essere adeguatamente impermeabilizzate e dovrà essere garantita un'accurata regimazione delle acque al fine di evitare possibili inquinamenti

C Zone per attrezzature culturali commerciali e d'interesse comune

[1] Sono le zone destinate ad attività commerciali al dettaglio a scala di quartiere e a servizi d'interesse comune (uffici postali, sportelli bancari, locali di vendita presso zone per attrezzature pubbliche, locali per attività di quartiere e simili) sedi di club, circoli culturali e associazioni, ecc.

[2] In tali zone il PIANO salvo diversa indicazione, si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui alla precedente lettera B).

[3] Prescrizioni speciali:

N.33 Nella zona per attrezzature d'interesse comune comprendente il complesso immobiliare ex Casali-Battaglia possono essere individuate destinazioni compatibili con funzioni sociali e per la collettività. Tra queste, a titolo esemplificativo e non esaustivo possono considerarsi: residenze sanitarie assistenziali, residenze temporanee e permanenti per anziani, alloggi di edilizia residenziale pubblica, sedi di enti e associazioni a destinazione sociale (AVIS, AIDO, ecc...), strutture sociali, culturali e ricreative (sale polivalenti).

D Zone per lo sport e lo spettacolo

[1] Sono le zone destinate ad attività sportive private di uso pubblico (tennis, golf, maneggi etc) e per lo spettacolo (cinema, dancing, etc).

[2] In tali zone il PIANO si attua per intervento diretto nel rispetto degli indici di cui alla lettera B). E Zone per attività sociali terapeutiche sportive ed educative – maneggio⁴⁵ [1] Tale zona può essere oggetto di edificazione mediante intervento edilizio diretto finalizzato alla realizzazione di accessori specificatamente destinati ad attività previste dalla DGR 252 del 09/02/2010 e relativo allegato "A".

[2] All'interno di tale ambito sono ammessi i seguenti interventi edilizi: ? Nuove costruzioni. [3] Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati applicando i seguenti indici: a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,03 \text{ mc/mq}$ b) Altezza massima $H_{\max} = 3,95 \text{ ml}$ c) Distanza minima dai confini $D_c =$

5,00 ml d) Distanza minima tra i fabbricati $D_f = 10,00$ ml e) Superficie fondiaria $S_f = 840$ mq
. Il titolo è riferito solamente al Area circostante i fabbricati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La disposizione interna non è conforme all'ultima pratica autorizzativa rilasciata da parte del Comune (concessione edilizia in sanatoria n. 29/00)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia denominata CILA "tardiva o postuma" ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/2001 e procedere con l'attivazione del procedimento ai sensi dell'art. 12 TER della Legge Regionale Marche del 04/01/2018 n. 1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Cila + attivazione procedimento ai sensi art. 12 ter Legge Regionale Marche: € 2.500,00
- Sanzione per Cila tardiva (€ 1.000,00) + diritti di segreteria per Cila tardiva (€ 120,00 circa) e attivazione procedimento ai sensi art. 12 ter legge regionale marche 01/2018 (€ 30,00 circa): € 1.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POLLENZA VIA GERARDO LUCIANI 54, FRAZIONE CASSETTE VERDINI

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a POLLENZA Via Gerardo Luciani 54, frazione Casette Verdini, della superficie commerciale di **319,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento (sub 19) è contenuto in un ex fabbricato industriale per la realizzazione di mobili costruito tra gli anni 1960-1962. La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e c.a. con copertura in latero-cemento a volta tipica dei capannoni dell'epoca e sovrastante manto di tegole. L'immobile si trova nella frazione di Casette Verdini, zona prettamente residenziale e artigianale e dista dal Municipio di Pollenza che si trova in Piazza della Libertà circa 7 km. L'accesso al bene avviene dalla via pubblica Gerardo Luciani al n. 54 attraverso un cancello scorrevole in ferro che è l'accesso a tutto lo stabilimento. Nello specifico si accede dopo il cancello nel sub 20 che è un bene comune non censibile ai subalterni 11-12-19 costituito da corte comune e locale contatori Enel. Adiacenti al sub 19 (oggetto della presente procedura) vi sono i subalterni 11 e 12 che recentemente sono stati venduti attraverso una precedente procedura espropriativa. Come evidenziato anche nelle foto allegate l'intero stabilimento e le aree circostanti appaiono in stato di mancata manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,60 piano terra, 2,40 piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 96 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.206,00 Euro, indirizzo catastale: Via Gerardo Luciani n. 54, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/06/2011 Pratica n. MC0133811 in atti dal 20/06/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 59818.1/2011)
Coerenze: Foglio 46 p.lla 96 sub 6, foglio 46 p.lla 96 sub 11, foglio 46 p.lla 96 sub 18, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1/2 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Tolentino, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata, Urbisaglia (zona archeologica di Urbis Salvia), Tolentino.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 162	nella media	
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km a/r 58	nella media	
superstrada distante Svincolo SS77 var di Sforzacosta km a/r 6	nella media	
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km a/r 64	nella media	
ferrovia distante Stazione FS di Sforzacosta km a/r 4	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di pignoramento (sub 19) si presenta all'interno in parte grezzo, con divisori in cartongesso realizzati ma senza porte, senza controsoffitto (perlomeno vi è la struttura in alluminio ma non i pannelli in cartongesso), all'interno si trovano vari materiali stoccati e segni evidenti di danni vandalici arrecati da soggetti non identificati che si sono introdotti negli anni nei locali. Tuttavia indico le finiture attualmente presenti nell'immobile: divisori interni in cartongesso, controsoffitto in parte realizzato (solo la struttura in alluminio ma non i pannelli in cartongesso), porte interne assenti, infissi esterni (finestre e porte finestre) in ferro e vetro di tipo singolo, l'accesso avviene da vetrina presente sul lato nord/est, pavimento in mattonelle di graniglia, impianto elettrico in parte realizzato ma non allacciato, impianto idrico assente, impianto termico costituito da termoconvettori elettrici ma non allacciati, scala interna che mette in comunicazione il piano terra e il piano realizzata in ferro.

CLASSE ENERGETICA:



[93,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260410-043041-09046 registrata in data 10/04/2026

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
Superficie lorda piano terra	235,82	x	100 %	=	235,82
Superficie lorda piano 1°	166,83	x	50 %	=	83,42
Totale:	402,65				319,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 19 = 319,24 mq x €/mq. 400,00 = €. 127.696,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **127.696,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.696,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.696,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per il bene pignorato, nello stato di fatto in cui si trova, sia di €/mq 400,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata (commerciale) e considerando nel prezzo i diritti sul bene comune (subalterno 20). Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalle planimetrie urbanistiche allegate alle varie pratiche edilizie assunte presso il Comune di Pollenza, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/03/2026.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

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	opificio	319,24	0,00	127.696,00	127.696,00
				127.696,00 €	127.696,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.046,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 124.046,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 10/04/2026

il tecnico incaricato
Marco Morbidelli