



STUDIO TECNICO GEOMETRA DE BIAGI ENRICO

TRIBUNALE DI PESARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESEC. N. 68/24 riunita alla 142/2024

RELAZIONE DI STIMA DI DUE UNITA' IMMOBILIARI CONSISTENTI IN UN APPARTAMENTO ED UN GARAGE (ENTRAMBI ATTUALMENTE AL GREZZO) FACENTI PARTE DI UN EDIFICIO A SCHIERA – COMPARTO B - DI CIVILE ABITAZIONE, COMPOSTO DA SETTE APPARTAMENTI E SETTE GARAGE UBICATI IN COMUNE DI SALTARA (ORA COMUNE DI COLLI AL METAURO) FRA VIA PIEMONTE E VIA CAMPANIA S. N.

NOMINA C.T.U. , OGGETTO DELL'INCARICO E PREMESSE

Con decreto in data 04.06.2024 il Giudice Dott. Lorenzo Pini nominava Consulente Tecnico d'Ufficio un Tecnico, che successivamente comunicando la propria rinuncia, ha costretto una ulteriore nomina in data 04.10.2024 al sottoscritto geom. Enrico De Biagi, iscritto all'Albo dei geometri con il n.1815, che successivamente dichiarava di accettare l'incarico con verbale di giuramento in data 08.10.2024, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] legale Rappresentante dell'impresa costruttrice [REDACTED] con sede in [REDACTED] con la custodia giudiziaria affidata dall' IVG Marche.

Ancor prima dell'elaborazione della presente, il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura, ed eseguito un controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile, in sinergia con il custode, dopo aver visionato le ispezioni ipotecarie sottoelencate (**allegato 1**) può affermare che non risultano documenti mancanti o inidonei e che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva:

1. ANNOTAZIONE del 15/10/2007 - Registro Particolare 4267 Registro Generale 17148

1

Via Cattaneo 52 – 61121 Pesaro – Tel 0721/34195 Fax 0721/1791052 Cell. 3404174160

P.I. 02239950419 - c.f. DBGNRC73M29G479U

e-mail: enricodebiagi@gmail.com - Pec: enrico.debiagi@pecgeometripu.it





STUDIO TECNICO GEOMETRA DE BIAGI ENRICO

Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 63062/24623 del 25/09/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 415 del 2003;

2. ANNOTAZIONE del 20/10/2008 - Registro Particolare 3246 Registro Generale 15551

Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 63062/24623 del 25/09/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 415 del 2003;

3. TRASCRIZIONE del 06/09/2013 - Registro Particolare 5656 Registro Generale 9020

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2052/2013 del 23/08/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 573 del 22/04/2015 (CANCELLAZIONE);

4. ISCRIZIONE del 25/05/2016 - Registro Particolare 1023 Registro Generale 5225

Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 4417/3781 del 24/05/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;

5. ISCRIZIONE del 22/06/2017 - Registro Particolare 1236 Registro Generale 7091

Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 7048/6057 del 19/06/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;

6. TRASCRIZIONE del 14/10/2019 - Registro Particolare 7946 Registro Generale 12052

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1778/2019 del 26/07/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

7. ISCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 58 Registro Generale 482

Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 50746 del 04/02/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 415 del 2003;

8. TRASCRIZIONE del 22/05/2024 - Registro Particolare 4511 Registro Generale 6287

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1036 del 03/05/2024

2

Via Cattaneo 52 - 61121 Pesaro - Tel 0721/34195 Fax 0721/1791052 Cell. 3404174160

P.I. 02239950419 - c.f. DBGNRC73M29G479U

e-mail: enricodebiagi@gmail.com - Pec: enrico.debiagi@pecgeometripu.it





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

9. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 8115 Registro Generale 11362

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2056 del 09/09/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si dovrà procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Per quanto sopra, il sottoscritto ha potuto procedere alla redazione della presente stima degli immobili pignorati, corredata di tutta la documentazione, visure, planimetrie, certificazioni, verbali e quant'altro, nel rispetto di quanto disposto dal G.I. nei sedici punti, riportati nel verbale di giuramento suddetto ed ai quali di seguito viene data risposta.

Va premesso che la presente esecuzione immobiliare n. 68/2024, su disposizione del G.I. è stata riunita alla esecuzione immobiliare n. 142/2024, considerato che le due esecuzioni hanno gli stessi sotto elencati immobili pignorati e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Saltara ora Comune di Colli al Metauro al Foglio 7 Particella 1375 sub. 2 garage e sub. 9 appartamento.

SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI

A seguito di comunicazione il Custode Giudiziario fissava per il giorno 03.12.2024 ore 10,30 la data del primo accesso agli immobili pignorati (unità attualmente al grezzo) site in Comune di Saltara (ora Comune di Colli al Metauro) fra la via Piemonte e via Campania s.n. per poter dare inizio alle operazioni peritale.

Conseguentemente, alla data prefissata, mi sono recato in loco ove, dopo aver visionato le u.i., ho raccolto documentazione fotografica (**foto dalla n.1 alla n.6**) ed ho verificato le condizioni degli immobili, in tale occasione ho redatto il verbale di accesso contro firmato dall'esecutato presente in loco congiuntamente al Custode dell'IVG, tale documento è allegato alla presente relazione di primo accesso (**allegato 2**).

Per quanto è stato possibile accertare, i due immobili, trovandosi allo stato grezzo non sono utilizzati e quindi risultano liberi da persone o cose.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione del bene

- -
 -
- 3
- Via Cattaneo 52 – 61121 Pesaro – Tel 0721/34195 Fax 0721/1791052 Cell. 3404174160
P.I. 02239950419 - c.f. DBGNRC73M29G479U
e-mail: enricodebiagi@gmail.com - Pec: enrico.debiagi@pecgeometripu.it





Le unità immobiliari in argomento, che si compongono di un appartamento posto al Piano Terra ed un garage posto al Piano Interrato, sono inseriti in un plesso edilizio del tipo a schiera, con due piani fuori terra oltre un piano interrato con garage e ripostigli, denominato “COMPARTO B” ubicato in Comune di Saltara (ora Comune di Colli al Metauro) fra le vie Piemonte e Campania s.n..

Tale schiera, di forma rettangolare, comprende sette appartamenti e sette garage, tutti indipendenti tra loro, dei quali tre risultano già classificati in Catasto con Categoria rispettivamente A/2 e C/6, gli altri quattro risultano allo stato grezzo con Categoria F/3., tra quest’ultimi fanno parte le due unità immobiliari pignorate sub. 2 (garage) e sub. 9 (appartamento), censiti al Catasto Fabbricati al F.7 particella 1375 del Comune di Colli al Metauro. -

Per le caratteristiche costruttive di tali beni non è attuabile una divisione degli stessi, ma viene proposta una vendita mediante UNICO LOTTO.

All’interno delle due unità da stimare risultano al grezzo, di fatto sono state solamente eseguite le sole strutture portanti in cemento armato quali travi, pilastri e solai, che risultano ben visibili in quanto mancanti di intonaco interno.

I due immobili sono collegati tra loro a mezzo scala interna, al momento non visibile in quanto è stato realizzato la sola asola nel solaio tra i due piani (Interrato e Terra).

A riguardo si fa presente che un’altra asola, realizzata all’esterno nella terrazza esclusiva, conterrà la scala necessaria per il collegamento allo scoperto esclusivo fronteggiante la strada pubblica in corrispondenza dell’area d’ingresso al garage con strutture al grezzo e privo di serranda basculante .

2) Sommara descrizione dei beni..

L’u.i. (sub.9) si compone di un appartamento che si sviluppa al piano terra con pareti esterne in muratura in mattoncini faccia a vista come paramento esterno e internamente prive di intonaco, nelle pareti sono state realizzate le asole delle finestre e porte finestre perimetrate prive di controtelai.

Risultano eseguiti i due solai di piano in latero-cemento ove si possono notare le asole per i vani scala, uno interno ed uno esterno.

Dalle tavole grafiche allegate al progetto di costruzione del fabbricato si è potuto osservare che l’appartamento (sub.9) con altezza pari a ml. 2,70, allorquando si completerà, sarà composto da un





ampio locale con soggiorno e angolo cottura, due camere, un bagno ed un vano scala per il collegamento con il piano interrato (garage), tutte le stanze hanno l'affaccio ed alcune l'accesso su un ampio terrazzo esclusivo, ove insiste anche un vano scala per accedere al piano sottostante.

L'altezza del piano interrato (sub.2) è pari a ml. 2,40, lo stesso è comunicante a mezzo scivolo alla strada pubblica, attualmente il fondo calpestabile è in breccia ed in esso non sono visibili tubazioni e/o cavi di impianti tecnologici, che al momento sono inesistenti.

Il fabbricato a schiera è provvisto di copertura a due falde in manto di tegole portoghesi antiche, con sottostante guaina impermeabile ardesiata da mm.4 ed è completo grondaie, discendenti, cicogne tutte in rame.

Nel corso del sopralluogo, all'interno ed all'esterno dei due immobili pignorati, sono state accertate alcune anomalie delle strutture realizzate in c.a. dall'impresa costruttrice, che risultano in difformità a quelle previste dal progetto approvato e che saranno ampiamente argomentate al p. 4.

3) Data inizio se costruiti anteriormente al 1967...

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Colli al Metauro si è accertato che il progetto per la costruzione degli immobili (attualmente con opere murarie ed impiantistiche sospese) è stato approvato dopo il 1967.

4) Per costruzioni iniziate dopo il 1967

A livello urbanistico, al fabbricato a schiera comprendente i due immobili pignorati, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni e permessi (**allegato 3**):

- permesso di costruire del fabbricato composto da sette appartamenti/garage n. 37/04 del 17.02.200;
- Comunicazione di inizio lavori datata 28.02.2005 prot 37/2004 con inizio effettivo dei lavori strutturali fissato il 02.05.2005;
- SCIA n. 7/2012 Prot. n. 1382 del 31.01.2012, che riguardava la ultimazione dei lavori limitatamente agli alloggi 1-2-3-4-7 del COMPARTO B.





-attestazione di avvenuto deposito di denuncia del 12.08.2005 prot. 3931 reg. al n.1553/05 cod. NIQ costruzione di fabbricato residenziale in zona sismica D.P.R.06/06/2001 n.380 LL.RR. n.33/84 e n. 18/87 art. 6, composto da sette appartamenti e sette garage.

E' stato inoltre accertato che per la costruzione del fabbricato a schiera ove insistono gli immobili pignorati è stato costituito un vincolo datato 12.11.2004 con rep. 12536 a favore del Comune di Saltara e che avrà efficacia sotto la condizione che venga edificata effettivamente la costruzione e per il tempo in cui le norme edilizie che impongono il vincolo medesimo avranno legale vigenza nel Comune di Saltara nell'attuale formulazione.

Tale vincolo è di inedificabilità dell'intera estensione dell'area presa in considerazione ai fini della determinazione della cubatura e della superficie coperta, esclusa l'area di sedime del fabbricato, più specificatamente il vincolo si riferisce al P.d.C. n.37/04 per l'area distinte al C.T. al F. 7 del Comune di Saltara particella 1176 (ex 357/a) della superficie catastale di mq. 1.118.

Come accennato al punto 2 nel corso del sopralluogo, all'interno ed all'esterno dei due immobili pignorati, ho potuto rilevare le anomalie, sottoelencate, delle strutture realizzate in c.a. che sono risultate in difformità a quelle previste dal progetto approvato:

- due bucaure/asole del solaio del piano terra (prive scale) che non corrispondono come sagomatura a quelle di progetto, previste all'interno dell'appartamento e all'esterno nella terrazza esclusiva;
- in una parte della terrazza esclusiva del piano terra, posizionata di fronte alla porta finestra della camera dell'appartamento, è stata realizzata una bucaura necessaria ad ospitare una scala di altrui proprietà;
- una porta finestra prevista nella camera sopra citata è stata ridotta a finestra.

A riguardo si fa presente che i lavori risultano sospesi e che le pratiche, sia urbanistica che di quella di competenza del Genio Civile, non hanno avuto seguito, pertanto le modifiche strutturali sopra elencate non risultano legittimate.

Pertanto è stato richiesto un supporto di un Ingegnere, per poter conoscere l'importo delle spese tecniche necessarie al prosieguo e completamento della pratica sismica (Denuncia Genio Civile n. 1553/05 cod. NIQ), lo stesso, nella persona del Dott. Ing. Lorenzo Zandri ha trasmesso un preventivo (**allegato 3 bis**) dell'importo pari a euro **7.000,00**, delle quali euro 2.000,00 per la relazione strutture ultimate ed euro 5.000,00 per collaudo statico, tale importo totale sarà portato in detrazione al valore degli immobili, così come pure la spesa di euro **8.000,00** relativa alla





elaborazione della pratica urbanistica, della conseguente abitabilità oltre alle due planimetrie catastali che dovranno essere elaborate da un tecnico di fiducia incaricato dall'acquirente.

Si fa presente che nel contesto della pratica edilizia si dovrà presentare il progetto architettonico con la sistemazione interna dei locali, prevista nel progetto originario.

La zona, ove sorge il plesso residenziale, ricade in Centro Abitato di Calcinelli incluso tra quelli da consolidare ai sensi della Legge n.445 del 09.07.1908.

A circa 500 mt di distanza scorre il Fiume Metauro.

5)Per il terreni....

Non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della L. 47/95, dato che il pignoramento comprende un fabbricato con aree esterne classificate quali Beni Comuni Non Censibili riportate nell'Elaborato Planimetrico della Particella n.1375, di che trattasi.

6)Identificare catastalmente l'immobile....

Le due unità immobiliari, oggetto della presente stima, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro al foglio7 particella 1375 :

- **Sub. 9** fra via Piemonte e via Campania s.n.– appartamento al P.T. - Cat F/3;
- **Sub. 2**, fra le vie Piemonte e Campania s.n. - garage al P.I. - Cat F/3;

con scoperto esclusivo ed oltre i BCNC (sub. 16-22-23) che corrispondono a scivoli e rampe dei garage, il tutto come riportato nelle due visure storiche, elaborato planimetrico e mappa catastale (**allegato 4**), facendo presente che, per motivi di convenienza economica, le unità stesse saranno vendute in UNICO LOTTO e che avendo la categoria F/3 sono mancanti delle planimetrie catastali.

7)Appurare all'agenzia del territorio

E' stato appurato che per i due immobili da stimare sono stati emessi i due atti di pignoramento sotto elencati :

-TRASCRIZIONE del 22.05.2024 ai nn. 6287 (RG) e 4511 (RP) Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Pesaro rep. 1036 del 03.05.2024 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili ;





-TRASCRIZIONE del 19.09.2024 ai nn. 11362 (RG) e 8115 (RP) Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro rep. 2056 del 09.09.2024 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

8) L'esatta provenienza dei beni

A seguito di consultazione degli atti presso l'Archivio Notarile è stato possibile verificare che il terreno di sedime del fabbricato, ove insistono le due Unità Immobiliari pignorate, è stato acquistato con atti notaio Colangeli Angelo di Fano (PU) del 16.07.2001 rep. 46984 per quanto riguarda la particella 1176 e del 13.11.2000 rep. n. 45324 per quanto riguarda la particella 1177 (**all.ti 5 e 6**).

9) Determinare il valore dei beni

Dei due immobili in argomento distinti al N.C.E.U. del Comune di Colli al Metauro al **Foglio 7 particella 1375:**

- **Sub. 9** fra via Piemonte e via Campania s.n.– appartamento al P.T. - Cat F/3;
 - **Sub. 2**, fra le vie Piemonte e Campania s.n. - garage al P.I. - Cat F/3; oltre scoperto esclusivo, oltre alcuni BCNC (sub. 16-22-23) quali scivolo e rampa garage,
- sono state rilevate le varie superfici alle quali sono stati applicati i relativi coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM (Sistema Italiano di Misurazione) determinando così una **superficie convenzionale totale di mq.131,85.**

Il prezzo al mq. risulta essere pari ad **euro 550,00** in quanto desunto:

- dalla tipologia costruttiva delle due unità e del fabbricato a schiera che le contiene;
- dallo stato al grezzo delle strutture portanti in c.a.;
- dalla posizione delle due unità immobiliari nel plesso edilizio di cui fa parte rispetto al centro di Calcinelli;
- dalla vicinanza della fascia pre appenninica con città e borghi di importanza turistica;
- dalla vicinanza della strada SS 73bis a circa 500 mt.;
- dalla vicinanza del Fiume Metauro a circa 1000 mt.;
- dalla vicinanza dalla costa Adriatica circa 13 Km da Fano;
- dall'indagine conoscitiva dei vari prezzi di compravendita di immobili similari;
- dalla presenza di macerie e materiali da smaltire nel cantiere (garage e appartamento);





-dal prezzario vigente dell'Ufficio del Territorio di immobili simili;

Per quanto sopra **il valore complessivo delle due Unità Immobiliari**, di proprietà per 1/1 dell'esecutato risulta essere il seguente:

SUB. 9

Abitazione mq. 76,28 x 1,00 = mq. 76,28

Terrazza mq. 116,81 x 0,25 = mq. 29,20

SUB. 2

Garage mq. 45,70 x 0,50 = mq. 22,85

Ingresso mq. 15,81 x 0,15 = mq. 2,37

Aiuola mq. 7,70 x 0,15 = mq. 1,15

Superficie Convenzionale mq. 131,85

CALCOLO VALORE U.I. SUB. 9 e 2 MQ. 131,85 x euro/mq. 550,00= euro 72.517,50

A dedurre importo per le spese tecniche (Genio Civile, Comune, Catasto):

- per la Relazione strutture ultimate in c.a. - euro 2.000,00
- per Collaudo statico strutture in c.a. - euro 5.000,00
- per Progetto architettonico, Abitabilità, planimetrie Catastali
(Tecnico di fiducia incaricato dal committente) - euro 8.000,00

.....

IMPORTO NETTO VALORE IMMOBILI euro 57.517,50

(diconsi euro cinquantasettemilacinquecentodiciassette,50)

10) A formare lotti per gruppi..

Per le motivazioni argomentate alla risposta al punto 6 non si dovrà procedere alla formazioni di lotti per gruppi.

11) Lo stato del possesso dei beni ...

Le due U.I. pignorate sono di proprietà per quota 1/1 dell'esecutato e considerato che risultano al grezzo con categoria F/3 non sono occupate da persone o cose, pertanto sono





stati richiesti e ricevuti i certificati cumulativi dello stato di famiglia e della attuale residenza al Comune Marotta di Mondolfo (PU) (**allegato 7**), mentre l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato richiesto e ricevuto dal Comune di Trecastelli (AN) (**allegato 8**).

Si fa presente che l'intero fabbricato a schiera non ha un'amministrazione condominiale e solo alcuni dei sette appartamenti sono abitabili. Le parti comuni, come anche l'u.i. oggetto di stima risultano al grezzo.

12) Se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa...

Gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Allegare planimetrie ed una congrua documentazione fotografica

Oltre alle nutrita documentazione allegata alla presente perizia sono state scattate numerose fotografie allegate.

14) Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.....

Per la tipologia, conformazione e stato al grezzo dei due immobili pignorati non si ritiene conveniente una vendita in più lotti.

15) Allegare perizia senza i dati personali..

Sarà inviato l'elaborato peritale epurato dei dati sensibili;

16) Allegare la check list

Da parte del Custode Giudiziario è stata redatta la check list.
Quanto sopra in esecuzione del mandato ricevuto.

Pesaro, 20.07.2025

Il C.T.U.
geom. Enrico De Biagi





Allegati:

- documentazione fotografica **(foto dal n. 1 al n.6)**;
- ispezioni ipotecarie **(allegato 1)**;
- verbale inizio operazioni peritali **(allegato 2)**;
- permessi urbanistici delle pratiche edilizie **(allegato 3)**;
- preventivo per completamento pratica sismica e collaudo opere in c.a. **(allegato 3 bis)**;
- visure, elaborato planimetrico ed estratto di mappa catastale **(allegato 4)**;
- atti di compravendita terreno di sedime del fabbricato pluri familiare **(allegato 5)**;
- visura camerale impresa costruttrice **(allegato 6)**;
- certificato cumulativo residenza e stato di famiglia dell' esecutato **(allegato 7)**;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato **(allegato 8)**.

