



TRIBUNALE ORDINARIO di PESARO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
n. 46/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
XXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:
XXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:
dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:
Avv. Elisa Guerra

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE del 03/10/2025

TECNICO INCARICATO:
XXXXXXXXXXXXX

CF: DXXXXXXXXXX

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati di Pesaro e Urbino al n. XXXX

Iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro

con studio in 61122 XXXXXXXXXXXX(PU), via XXXXXXXXXXXX

cell. XXXX

email: XXXXXXXXXX

PEC: XXXXXXXXXX

PREMESSA:

Io, sottoscritto geom. XXXXXXXXX nato a Pesaro il XXXXX, con studio in XXXXX, via XXXXXXXX n. XXXX, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pesaro - Urbino al n. XXXXX nominato C.T.U. dal Giudice Delegato Dott. Emanuele Mosci, ho giurato l'incarico in data 07 AGO. 2025 al fine di redigere consulenza tecnica d'ufficio inerente all'esecuzione immobiliare n. 46 del 2025 promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXX, e redigere perizia di stima del bene pignorato, censito al Catasto Fabbricati al F. 10 di Colli al Metauro, mapp. 207, sub. 2.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Per adempiere al compito ricevuto in primo luogo sono stati esaminati gli atti della procedura, da cui è risultato che la completezza della documentazione ex. art.567 C.P.C., ovvero la presenza della visura catastale ed ipotecaria sono sostituite dalla relazione del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (PG), datata 29 maggio 2025. La suddetta certificazione risale ad una data antecedente a 20 anni dalla data di trascrizione del pignoramento. Nella suddetta certificazione è indicato il dato catastale attuale e storico dell'immobile e gli atti Notarili di provenienza.

Da verifica, risulta che è stato depositato dal Custode Giudiziario il certificato cumulativo degli eseguiti in data 08.07.2025. Dai suddetti certificati risulta che xxxx si è sposato il 09.11.2007 e XX XXXXX si è sposato il 16.11.2007, quindi al momento dell'acquisto del bene staggito (06.10.2006) erano entrambi celibi e quindi acquistato come bene personale.

Per completare il compito ricevuto, prima della stesura della perizia, è stata reperita la seguente documentazione:

Copia della planimetria catastale dell'immobile da periziare e della relativa Visure sono state scaricate in via telematica in data 20/06/2025.

In data 03.09.2025 ho effettuato una ricerca documentale presso il Comune di Colli al Metauro, al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per svolgere l'elaborato peritale e verificare la rispondenza Urbanistica dell'immobile.

In data 27.09.2025 alle ore 10.00 ho effettuato il sopralluogo, presso l'abitazione, rilevando le misure, essenziali a quantificare la consistenza del bene e scattando diverse fotografie.

In data 03.10.2025 ho eseguito in via telematica presso la Conservatoria di Pesaro, una Visura Ipotecaria aggiornata con l'identificativo catastale dell'immobile, confermando che non vi sono state altre trascrizioni e/o iscrizioni oltre quelle già esposte nella relazione notarile dal Dott. Niccolò Tiecco.

QUESITO 10. FORMAZIONE DEI LOTTI:

LOTTO UNICO

BENI IN COLLI AL METAURO (PU) – via Ponte Metauro (Calcinelli) n. 82

QUESITO 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di porzione di fabbricato urbano, di civile abitazione, posto al piano secondo di casa bifamiliare, con scoperto di proprietà esclusiva e locale accessorio (ad uso autorimessa/ripostiglio) al piano terra e soffitta al piano terzo (sottotetto), della superficie commerciale complessiva di **170.75 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà, oltre alla comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato ed in particolare dello scoperto e passaggio comune, entrambi al piano terra, della scala esterna dal piano terra al piano primo e dell'ingresso al piano primo.

L'immobile è ubicato in via Ponte Metauro n. 82, nella frazione di Calcinelli del nuovo Comune di Colli al Metauro, istituito nel 2017 per fusione dei comuni di Montemaggiore al Metauro, Saltara e Serrungarina con la sede comunale proprio nella frazione di Calcinelli del ex. Comune di Saltara. In particolare, l'immobile è situato in prossimità degli svincoli della Superstrada "E78 Grosseto-Fano" a 550 m dalla piazza principale di Calcinelli su cui si affaccia anche la sede del Comune. La zona prevalentemente residenziale è caratterizzata da lotti edificati con abitazioni singole o plurifamiliari di due o tre piani fuori terra; sono inoltre presenti nelle immediate vicinanze tutti i principali servizi quali farmacia, supermercati, ufficio postale, banche, asili e scuole e impianti sportivi; la rete stradale è completamente asfaltata e le vie di comunicazione servite da mezzi pubblici. Anche l'urbanizzazione primaria e secondaria è completa di tutti i servizi: acqua, fognatura, gas, energia elettrica, illuminazione pubblica e raccolta rifiuti.

La frazione di Calcinelli è situata a 15 km da Fano, 33 km da Urbino, famosa per essere la meta turistica più importante delle Marche, e 25 km da Pesaro (capoluogo).

QUESITO 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Il bene oggetto di stima è porzione di un vecchio fabbricato edificato nel 1964 con struttura portante in muratura di mattoni forati 21 fori, solai d'interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate del tipo "varese", con manto finale in tegole. Il fabbricato, a destinazione residenziale, è stato completato in tempi diversi (vedi la doppia Agibilità) anche se autorizzato con unico Permesso di Costruzione. (questo è testimoniato da un primo accatastamento del 31.01.1966 prot. 798 che riportava appunti 'da ultimare').

In particolare, per quanto riguarda l'appartamento oggetto di stima lo stesso è così articolato:

la parte abitativa si sviluppa sull'intero piano secondo che comprende 3 vani, oltre cucina, bagno e disimpegno, per una superficie netta complessiva di **mq. 85,74** ed altezza interna di m. 2,85; è inoltre presente un balcone direttamente comunicante con l'unità immobiliare, della superficie di circa **mq. 6,50**; gli infissi esterni, ormai vetusti, sono in legno d'abete verniciato bianco con vetro semplice, protetti da tapparelle in pvc e doppi infissi in alluminio anodizzato; le porte interne sono in legno tamburato verniciato; tutte le pavimentazioni sono in piastrelle di graniglia. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica mentre le restanti pareti, con tinteggiatura fatiscente, risultano intonacate al civile. L'atrio, comune con l'appartamento del piano primo, è provvisto di un portoncino in legno ed è raggiungibile dalla scala esterna collocata sullo scoperto comune al piano terra. Completano la consistenza dell'unità immobiliare l'area scoperta di proprietà esclusiva, utilizzata a giardino, della superficie stimata di circa **mq. 187,00**, un locale accessorio al piano terra della superficie utile complessiva di **mq. 39,62** ed altezza interna di m. 2,68, dotato di accesso carrabile protetto da una serranda avvolgibile in lamiera zincata è utilizzabile sia come autorimessa che come ripostiglio, raggiungibile attraverso l'area comune da Via della Resistenza, che fa angolo con la Via Ponte Metauro; l'accessorio è privo di finiture con pareti interne non intonacate e pavimentazione in battuto di cemento e una soffitta al piano terzo per una superficie netta complessiva di circa mq. 84,00 ed altezza interna variabile da di m. 0.70/0.50 a mt. 2.35, anch'essa priva di finiture. Come è facile intuire dalla documentazione fotografica allegata l'immobile, costruito

negli anni '60, denota una carente manutenzione e un mediocre stato conservativo con finiture risalenti all'epoca di costruzione.

QUESITO 2 bis. VERIFICA art. 1 co. 376 legge n. 178/20

Il bene staggito non incorre nel caso richiamato dalla sopra citata legge in quanto trattasi di fabbricato costruito negli anni '60 da soggetto privato.

QUESITI 3 - 4. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967, e di seguito trasformato, in base alle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruzione n° 20 del 22.07.1964 relativa alla Costruzione di fabbricato di civile abitazione.
- 1^ Autorizzazione di Abitabilità del 01.10.1964 (Costruzione Parziale).
- 2^ Autorizzazione di Abitabilità del 24.01.1969 (Costruzione totale).

- Autorizzazione Edilizia n° 25/1986 del 20.11.1986 per demolizione della muratura in laterizio da cm. 13 tamponante l'apertura di un garage.
- Concessione Edilizia n° 50/87 del 07.01.1988 per la costruzione di una recinzione a servizio del fabbricato di proprietà.

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 54 del 31.01.2006 rilasciato per il subalterno 2 (domanda di condono edilizio 47/'85 Prot. 4027 del 30/05/1986 con n. progressivo 0651162301) riguardante modifiche prospettiche e la realizzazione della scala esterna comune alle due U.I., dal Piano Terra al Piano Primo, ultimata nel 1971.

Dal raffronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo con le relative pratiche edilizie e di sanatoria che hanno interessato l'immobile nel corso degli anni (dal 1964 anno di costruzione ad oggi) sono emerse lievi difformità dimensionali che, in base al decreto "Salva Casa - DI 69/2024 convertito in legge 105/2024", dovrebbero rientrare tra le Tolleranze Costruttive ed Esecutive in quanto in parte eseguite in corso d'opera e già presenti al momento del rilascio del certificato di agibilità (1964) ed in parte oggetto di successiva sanatoria (Condono 47/'85).

In particolare, si evidenzia una differente altezza interna, su tutti i piani, rispetto al progetto autorizzato. Il sottotetto, non quotato nel progetto, riscontra differenti altezze rispetto la prima planimetria catastale che la riporta ovvero quella del 03.04.1987, prot. 4135. E' inoltre presente un varco nel muro centrale tra le due autorimesse/ripostigli del piano terra, che dovrà essere tamponato, e nell'abitazione al piano secondo è presente un divisorio in cartongesso che divide in due vani il soggiorno, che dovrà essere rimosso.

Premesso che, in base alla "LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17", tali difformità non costituiscono variazioni essenziali, se da un più attento esame e confronto con l'Ufficio Tecnico comunale risultasse comunque necessario procedere ad una sanatoria, le stesse sarebbero regolarizzabili mediante "SCIA in sanatoria" presentata ai sensi dell'Art.li 36 o 36-bis del DPR 380/2001 dietro il pagamento di una sanzione pecuniaria il cui importo (in misura non inferiore a € 1.000,00) dipenderà dalle valutazioni dell'Ufficio Tecnico preposto all'esame della pratica stessa.

Si riportano di seguito i costi stimati per la regolarizzazione di quanto accertato, consistente nel ripristino dello stato legittimato, in quanto economicamente meno oneroso della Sanatoria:

- tamponamento dell'apertura tra i garages/ripostigli € 700,00 da ripartire con il proprietario del sub. 1 per complessiva spesa a carico di € 350,00.
- Rimozione e smaltimento del tamponamento in cartongesso € 950,00.

QUESITI 6 - 7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ED ESATTA INTESTAZIONE:

L'unità immobiliare descritta è attualmente distinta al catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro, Sezione A (Saltara), con i seguenti identificativi:

- foglio 10, particella 207, sub. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 152 mq - totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 402,84, via Ponte Metauro, piano: T-2 – 3 (planimetria prot. n. 4135 del 03/04/1987):

L'immobile sopra descritto risulta di proprietà indivisa ai fratelli:

- XXXXXX nato in XXXXX (XX) il XXXXXX C.F. XXXXXXX- Proprietà per 1/2;
- XXXXXX nato in XXXXX (XX) il XXXXXX C.F. XXXXXXX- Proprietà per 1/2;

QUESITO 8. PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI:

Trascrizioni:

Il bene è pervenuto ai sigg. XXXXXXXX mediante atto di Compravendita del 06.10.2006, a firma del Notaio Marco Paladini di Sassocorvaro (PU), Rep. 9285/2145, Trascritto a Pesaro, in data 11.10.2006 al n. 16932/8709. Il bene fu acquistato dal sig. XXXXXXXX che a sua volta gli è pervenuto in forza di atto di divisione del 18.09.1987a firma del Notaio Alberto De Martino di Fano (PU), Re. 40769/7004, Trascritto a Fano in data 24.11.1987 al n. 7827/4612.

Iscrizioni:

Il bene immobile è stato pignorato con atto Giudiziario (Tribunale di Pesaro) in data 17.04.2025 con numero di Rep. 114, promossa da IXXXXX., rappresentata da XXXXXX

QUESITO 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA ai sensi dell'Art. 568 c.p.c.

9.1 CONSISTENZA:

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)

Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI 11932:2024

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Descrizione		Consistenza (mq.)		Coefficiente di ragguglio		Commerciale (mq.)
Piano Terra	Autorimessa/Ripostiglio	49.54	X	0.50	=	24.77
	Scoperto Esclusivo	186.7	X	0.10	=	18.67
	Vano Scala	12.83	X	0.10	=	1.28
	Parziale Piano Terra					44.72
Piano Primo	Vano Scala	12.83	X	0.10	=	1.28
	Parziale Piano Primo					1.28
Piano Secondo	Abitazione	85.74	X	1.00	=	85.74
	Balcone	6.5	X	0.33	=	2.15
	Vano Scala	12.83	X	0.10	=	1.28
	Parziale Piano Secondo					89.17
Piano Terzo	Soffitta	85.74	X	0.40	=	34.30
	Vano Scala	12.83	X	0.10	=	1.28
	Parziale Piano Terzo					35.58
	CONSISTENZA COMMERCIALE COMPLESSIVA MQ.					170.75

9.2. VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI: Procedimento di stima: monoparametrica in base al prezzo medio.

9.3. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Dalle ricerche svolte sul mercato immobiliare e sulle compravendite recenti non sono stati rilevati elementi comparabili con il fabbricato in esame.

9.4 INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsinoimmobiliare.it (24/03/2025) Valore minimo: 727,00 Valore massimo: 907,00

Note: Comune di Colli al Metauro (PU) - Zona Periferica Saltara/Calcinelli, Abitazioni civili, Abitazioni in stabili di fascia media- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona.

OMI Valore minimo: 1.050,00 Valore massimo: 1.350,00

Note: Anno 2024 - Semestre 2 - Provincia: Pesaro - Comune: Colli al Metauro - Fascia/Zona: Suburbana/CALCINELLI - Codice di Zona: E1 – Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo normale - Tipologia Abitazioni civili: A/2

FIAIP di Pesaro e Urbino Osservatorio Immobiliare 2023 Valore minimo: 700,00 Valore massimo: 1.100,00

N.B.: Detti valori riferiscono ad “Abitazioni in buono stato – abitabili” da anni 15 a 35, pertanto, considerata la vetustà dell’immobile da stimare (anni 60) e lo stato manutentivo si ritiene opportuno applicare una riduzione dei valori minimi, presi in esame, del 30% circa.

9.5 SVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione consiste nell’esame degli elementi caratterizzanti gli immobili quali stato manutentivo-conservativo (vetustà), ubicazione, sistema viario di comunicazione e grado di urbanizzazione della zona e nella ricerca dei prezzi medi praticati nelle operazioni di compravendita di beni, per quanto possibile simili a quelli da stimare, con simile ubicazione e caratteristiche, così detti “Comparabili”.

Nello specifico, data la scarsità del mercato immobiliare locale, non sono state rilevate compravendite recenti o annunci immobiliari di immobili simili a quello da stimare per cui gli unici valori di riferimento sono quelli ricavabili dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio e dalle altre agenzie specializzate nella rilevazione prezzi, come quelle sopra esposte. In definitiva considerata la tipologia del bene, lo stato di conservazione, l’ubicazione, l’appetibilità e la commerciabilità, il giusto valore di mercato attribuibile allo stesso è pari ad € 650,00 per mq. di superficie commerciale dove per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali) e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.) alla quale si somma la superficie di accessori e pertinenze, calcolata in base ai seguenti coefficienti di ragguaglio: balcone al 0.33, garage al piano terra 0.50, soffitta al piano terzo 0.50, scoperto esclusivo (giardino di ridotte dimensioni) 0,10. Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto delle parti comuni in quanto ricomprese nel prezzo stesso.

9.6. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): mq 170.75 x €/mq 650,00 = € 110.987,50

9.7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

Valore di Mercato	€ 110.987,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.3-4)	€ <u>1.300,00</u>
Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.687,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 109.687,50x 0,10 =	€ 10.968,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ -----
Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.718,75
In arrotondamento	€ 98.700,00

9.8 ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE:

il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi assunti.

Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto per il principio dell'ordinarietà tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione da possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

QUESITO 11. STATO DI POSSESSO DEL BENE E PRESENZA DI CENSO O USO CIVICO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. XXXXXX (fratello degli esecutati) e dalla sua famiglia quale risultante dal "Certificato di Stato di famiglia" rilasciato dal Comune di Colli al Metauro il 17.07.2025, tutto come dallo stesso dichiarato e verbalizzato all'incontro organizzato dal custode a cui si rimanda. In data 08.07.2025 è stato sottoscritto un accordo di indennità di occupazione, a favore della Procedura, per la somma di € 150,00 mensili.

Il bene risulta non gravato da censo o uso civico.

QUESITO 12. ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

l'immobile pignorato, costituito da un fabbricato urbano, non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

Pesaro li 03/10/2025

Il Tecnico
geom. XXXXX
(firmato digitalmente)

Allegati.

- 1– Planimetria Immobile
- 2– Documentazione Fotografica
- 3– Ispezione ipotecaria
- 4– Visura attuale e Storica
- 5– Copia atto di acquisto
- 6– Copia Atto di separazione dei beni di XXXXX