

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva **RGE 98/2025**

promossa da [REDAZIONE]

contro [REDAZIONE]

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Lorenzo Pini**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. Marche**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Geom. Federico Paci**

* * *

PERIZIA DI STIMA

Con decreto in data 11/11/2025 il G.E. Dott. (OMISSIS) nominava il sottoscritto Geom. Federico Paci CTU nella esecuzione immobiliare in epigrafe per la redazione della presente perizia formulando n.16 quesiti successivamente esposti.

Prima di procedere alla redazione della perizia, di concerto con il Custode Giudiziario, è stata controllata la documentazione di cui all'art. 567 c.2 del codice di procedura civile e la certificazione notarile depositata dal creditore procedente, verificandone la completezza.

E' stata inoltre richiesta certificazione sullo stato civile (estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio) dell'esecutato, il quale risulta coniugato in separazione dei beni già prima dell'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n.1: *Identificazione del bene*

Fabbricato unifamiliare di vecchia costruzione sopraelevato nel 1970, con annesso terreno pertinenziale della superficie complessiva di 463 mq, ubicato in Comune di Terre Roveresche, Via Montecucco 13, nella zona collinare posta a metà strada fra ii centri abitati di San Giorgio e Monteporzio.

L'immobile è censito, parte al catasto fabbricati (fabbricato e lotto terreno originario) foglio 16 sezione "D" San Giorgio, mappale 394 (categ. A4 vani 9,5), superficie del lotto comprensiva del sedime dell'edificio 401 mq; parte al catasto terreni foglio 16 sezione "D" San Giorgio mappale 405, frustolo di terreno adiacente della superficie di 62 mq.

Confini: nord est con terreno agricolo, nord ovest con terreno edificabile, sud/est con via Montecucco, sud/ovest con lotto di terreno edificato.

Poiché la particella n.405 di 62 mq costituisce pertinenza di quella principale ove ricade il fabbricato n.394, si propone di formare un unico lotto in quanto una vendita separata ne diminuirebbe il valore.

Quesito n.2: Sommaria descrizione dei beni

Fabbricato mappale 394

Il fabbricato originario è stato realizzato ad un solo piano in data antecedente il 1967. Nel 1970 è stato sopraelevato realizzando un ulteriore piano oltre alla soffitta. La struttura dello stabile è realizzata in muratura portante con solai intermedi in latero cemento, solaio di copertura in travi prefabbricate tipo "Varese" con soprastante tavellonato + caldana, manto di copertura in tegole, infissi in legno con vetro singolo.

Il progetto di sopraelevazione del 1970 prevedeva, al piano terra, due vani abitabili pranzo e cucina oltre a magazzino e ripostiglio sul retro, e vano scala interno per accedere al piano superiore ove era presente la zona notte. Dalla stessa scala si accedeva alla soffitta.

Attualmente il piano terra avente altezza interna di 2.50 m risulta inutilizzato poiché si trova in fatiscente stato di conservazione, con presenza di importanti fessurazioni delle murature soprattutto sul retro e rigonfiamento della pavimentazione, dovute al ristagno delle acque meteoriche favorite dalla mancanza di una adeguata sistemazione esterna e relative opere di regimazione.

Le infiltrazioni si rilevano anche all'interno del vano scala in corrispondenza del solaio di copertura. La criticità strutturale è ancor più aggravata dalla presenza di un corpo di fabbrica ad un piano sul lato sinistro, realizzato negli anni 80 senza autorizzazione, anch'esso completamente fatiscente con evidenti fessurazioni murarie e intradosso solaio pericolante.

Al piano primo, avente altezza interna di 2.84 m, anch'esso in cattivo stato di conservazione, sono presenti la cucina, tre camere da letto, un bagno ed un balcone sul lato strada.

Nella camera da letto sul lato destro la finestra originaria è stata trasformata in porta finestra per accedere al solaio piano di copertura del corpo di fabbrica abusivo, privo di adeguato parapetto in quanto perimetrato da muro ad 1 testa avente altezza di circa 60 cm. Nel terrazzo è presente una bombola a gas che alimenta i fornelli della cucina.

Il sottotetto si trova allo stato grezzo privo di intonaci e pavimenti.

L'impianto elettrico è quello realizzato nel 1970 non conforme alla successiva legge 46/90 al quale doveva essere adeguato.

L'impianto di riscaldamento originario costituito da caldaia a gasolio e radiatori è stato smantellato da anni. La presenza di alcuni radiatori testimoniano l'esistenza dello stesso.

Attualmente risultano riscaldate la cucina e camera più grande con due split alimentati da poma di calore installata sul balcone fronte strada.

L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico installato nel bagno al piano primo.

L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale.

Il terreno di pertinenza del fabbricato non è recintato, si rilevano alcune porzioni di rete metallica sul lato sinistro e retro in corrispondenza dell'alberatura presente sul ciglio superiore della scarpata.

Sul fronte strada esiste una vecchia recinzione con muretto e pilastri in calcestruzzo privi di ringhiera o rete metallica e, in corrispondenza dell'accesso pedonale, una pensilina composta da due pilastri in c.a. rivestiti in pietra con soletta di copertura sempre in c.a.

Il muretto di recinzione ed in particolare la pensilina non hanno una adeguata fondazione rilevabile dalla preoccupante inclinazione verso la strada. Per evitarne il ribaltamento la pensilina è stata ancorata al balcone del fabbricato mediante una fune.

Lo stato complessivo di fatiscenza dell'edificio aggravato dall'inadeguatezza degli impianti e dai problemi strutturali propri e della parte abusiva ad esso addossata, denunciano la mancanza dei requisiti minimi per l'agibilità dell'immobile e la necessità di un intervento di ristrutturazione.

Trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva per l'imponibilità Iva.

Terreno mappale 405

Frustolo di terreno della superficie catastale di 62 mq, adiacente il lotto ove ricade il fabbricato censito con a particella 394, di cui ne costituisce pertinenza. Il terreno è cosparso di vegetazione e privo di regimazione delle acque meteoriche.

Quesito n.2 bis: *verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art.1 co. 376 legge n. 178/20*

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Quesito n.3: *indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967*

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 50" come risulta dall'accertamento catastale avvenuto in data 23/12/1953

Quesito n.4: *accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3*

In data 04/06/1970 è stata rilasciata licenza edilizia n.85/2 per la sopraelevazione del fabbricato esistente e, in data 29/12/1971 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità previo sopralluogo dell'Ufficiale sanitario.

Successivamente, in assenza di licenza edilizia, è stato realizzato un ampliamento sul lato destro del fabbricato costituito da un corpo di fabbrica ad un solo piano con solaio e un vano uso centrale termica sul retro.

Il corpo di fabbrica sul retro risultante dalla planimetria catastale prot. 640/81 non è più esistente mentre il manufatto sul lato dx è ancora presente.

Il solaio piano dell'ampliamento è utilizzato come terrazzo accessibile dal piano primo del fabbricato principale ove è stata trasformata in porta una finestra esistente.

Dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse alcune difformità rispetto il progetto di sopraelevazione del 1970, quali lievi modifiche della sagoma al piano terra, modifiche interne, spostamento di alcune finestre e maggiore altezza della soffitta. Parte di tali modifiche rientrano nelle tolleranze costruttive/esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01, altre invece sono sanabili con l'art. 34-ter della stessa legge in quanto riconducibili a varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato antecedentemente il 1977.

Nella tavola grafica allegata sono riportate in rosso le modifiche rispetto il progetto allegato alla licenza edilizia 85/2 del 1970.

Il costo per la regolarizzazione edilizia delle opere difformi comprensivo di oneri e diritti comunale e spese tecniche ammonta ad € 5.000,00

Il costo per la demolizione del corpo di fabbrica ad un piano addossato al fabbricato principale per il quale non è possibile ottenere la sanatoria e della pensilina pericolante, comprensivo di trasporto in discarica e costo di conferimento ammonta ad € 4.000,00

L'importo complessivo di € 9.000,00 sarà detratto al valore di stima calcolato.

Quesito n.5: *allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica*

In base al vigente PRG, le due particelle catastali oggetto di pignoramento ricadono parte in area edificabile classificata "zona residenziale di completamento B2 - sottozona 2" parte in zona agricola E

Ricadono in zona residenziale B2, 385,70 mq della particella 394 e 31,30 mq della particella 405, per complessivi 417 mq rispetto la superficie totale di 463 mq. La zona B2-S2 è regolamentata dai seguenti indici:

If = indice di densità fondiaria = 2 mc/mq

H= altezza massima = 8,20 m

Df= distanza dai fabbricati = 10 m (tra pareti finestrate)

Dc= distanza dai confini = 5 m

Ds= distanza dalle strade = art.9 D.M. n.1444/68 con minimo 5 m

il tutto come meglio riportato nel CDU allegato.

L'immobile è gravato dal vincolo di inedificabilità – VI – fasce di rispetto stradali che impone l'eventuale realizzazione di ampliamento oltre tale fascia a circa 10 m dalla strada.

La volumetria realizzabile all'interno del lotto composto dalla due particelle 394 e 405 è $(417\text{mq} \times 2\text{mc/mq}) = 834 \text{ mc}$ mentre quella esistente (*piano terra, primo e sottotetto con altezza interna maggiore di 1.80m*) è pari a mc 513 mc con un residuo di 318 mc pari a 101 mq di superficie avente altezza lorda 3.15 (2.70+0.45).

La ridotta dimensione del lotto e della distanza dai confini del fabbricato esistente, il limite di 10 m di rispetto stradale, consentono di realizzare solo un ridottissimo ampliamento o quantomeno una sopraelevazione del sottotetto con necessità di adeguamento sismico dell'intero edificio.

In alternativa tale volumetria potrebbe essere ceduta a terzi per edificare i lotti limitrofi aventi la

stessa destinazione urbanistica.

Quesito n.6: *identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza ...*

L'immobile oggetto di pignoramento è composto:

da un fabbricato unifamiliare con circostante terreno di pertinenza censito al catasto fabbricati, Comune di Terre Roveresche, foglio 16 sezione "D" San Giorgio, mappale 394, categoria A4, classe 3[^], vani 9,5 - superficie catastale totale 207, superficie catastale escluse aree scoperte 189 mq, rendita catastale € 314,01 superficie del lotto comprensiva del sedime dell'edificio 401 mq; da un frustolo di terreno posto in adiacenza anch'esso costituente pertinenza del fabbricato, censito al catasto terreni foglio 16 sezione "D" San Giorgio mappale 405, superficie catastale 62 mq, reddito dominicale € 0,22.

I suddetti immobili sono di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, come riportato nelle visure catastali storiche allegate, corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Per motivi di convenienza economica si propone la vendita in unico lotto.

Relativamente alla planimetria catastale rappresentante il fabbricato mappale 394 si precisa che la stessa non è conforme allo stato dei luoghi per i motivi indicati al punto 4 che si riassumono.

Presenza di un corpo di fabbrica sul retro abusivo e non più esistente, presenza di un corpo di fabbrica sul lato destro abusivo da demolire, presenza di alcune modifiche interne.

La presentazione di una denuncia di variazione catastale "Docfa" dovrebbe essere eseguita contestualmente alla presentazione della sanatoria e demolizione della parte non sanabile.

In tale occasione sarebbe opportuno presentare un tipo mappale per unione delle due particelle 394 e 405, ottenendo un unico numero catastale iscritto al solo catasto fabbricati.

Per la redazione della variazione catastale sarà necessario prevedere una spesa complessiva (spese tecniche + diritti catastali) di € 1.200,00.

Quesito n.7: *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio*

All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutato risulta proprietario degli immobili per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in virtù dei due atti di compravendita citati alla risposta al quesito n.8

Quesito n.8: *verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante la ricostruzione analitica*

TRASCRIZIONI




Fabbricato mappale 394

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. (OMISSIS) notaio in Fano del 20/09/2007 rep.35339/10750, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 25/09/2007 registro particolare n.8227; **a favore:** (OMISSIS) nato a San Severo il 25/04/1966 per la piena proprietà di 1/1 – **contro:** (OMISSIS) sede Fano per la piena proprietà di 1/1

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. (OMISSIS) notaio in Mondolfo del 19/03/2007 rep.100892/18057, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 28/03/2007 registro particolare n.2989; **a favore:** (OMISSIS) sede Fano per la piena proprietà di 1/– **contro:** (OMISSIS) nato a Fano il 05/02/1943 per la piena proprietà di 1/1.

Anteriormente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, l'immobile apparteneva a (OMISSIS) in forza dell'atto di compravendita del notaio Dott. (OMISSIS) in data 06/06/1970 rep. 53323, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 26/06/1970 registro particolare n.2830.

Terreno mappale 405

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Dott. Cafiero Enrico notaio in Mondolfo del 23/12/2008 rep.105873/21637, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 16/01/2009 registro particolare n.297; **a favore:** (OMISSIS) nato a San Severo il 25/04/1966 per la piena proprietà di 1/1 - **contro:**  
 per la piena proprietà di 1/1.

Anteriormente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, l'immobile apparteneva a Menchetti Giuseppe in forza dell'atto pubblico di compravendita del notaio Dott. (OMISSIS) in data 16/12/1994 rep.110435 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 16/12/1994 registro particolare n.6634

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria trascrizione n.3710 del 25/09/2007 **a favore:** (OMISSIS) sede Orciano di Pesaro – **contro:** (OMISSIS) nato a San Severo il 25/04/1966 per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 capitale, durata anni 20 derivante da mutuo fondiario atto Morico Annunziata del 20/09/2007 rep.35340/10571 – riferito al mappale 394.

Ipoteca giudiziale trascrizione n.739 del 19/04/2019 **a favore:** (OMISSIS) sede Orciano di Pesaro – **contro:** (OMISSIS) nato a San Severo il 25/04/1966 per € 170.000,00 di cui € 107.630,49 capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pesaro il 11/04/2019 rep.377

Pignoramento immobiliare trascrizione n.9105 del 16/10/2025 **a favore:** (OMISSIS) sede Conegliano – **contro:** (OMISSIS) nato a San Severo il 25/04/1966 – Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro del 24/09/2025 rep. 1865.

Quesito n.9: *determinare il valore degli immobili pignorati*

La stima del più probabile valore di mercato è avvenuta mediante la ricerca di recenti compravendite di immobili simili all'interno del Comune di Terre Roveresche mediante ricerche presso la ex Conservatoria dei Registri immobiliari ed informazioni assunte presso le agenzie immobiliari locali, tenendo conto del pessimo stato di conservazione dell'edificio e problematiche descritte al quesito 2 che comporteranno un importante intervento di ristrutturazione.

La determinazione della superficie commerciale è avvenuta secondo gli usi locali: superficie

esterna lorda ed ai seguenti indici mercantili: locali abitativi e accessori diretti 100%, locali accessori pertinenziali 50%, balconi 30%, soffitta di altezza ridotta e al grezzo 15%, terreno pertinenziale 10% per la superficie uguale all'abitazione e 2% per la restante.

Segue tabella di calcolo

Calcolo superficie commerciale

descrizione	consistenza mq		indice mercantile mercantile	superficie commerciale mq
locali abitativi piano terra	42,59			
locali abitativi piano primo	82,08			
somma superficie principale	124,67	x	100%	124,67
locali accessori piano terra	40,03	x	50%	20,02
balcone piano primo	10,10	x	30%	3,03
soffitta piano secondo	82,08	x	15%	12,31
terreno di pertinenza	124,67	x	10%	12,47
terreno di pertinenza	338,33	x	2%	6,77

179,27

Determinazione valore fabbricato e terreno pertinenziale

valore commerciale al mq di immobili simili ristrutturati a nuovo	€ 1.350,00		superficie commerciale	valore
costo di ristrutturazione	€ 800,00			
valore di mercato	€ 550,00	x	179,27	€ 98.598,50

Determinazione valore edificabilità residua

Volumetria realizzabile 318 mc corrispondente a mq	101			
valore al mq = € 1350 * 10% =				€ 13.635,00
Totale valore di mercato dell'immobile				€ 112.233,50
detrazioni				
demolizione corpo abusivo				€ 4.000,00
pratica di sanatoria				€ 5.000,00
stato di occupazione 2%				€ 1.971,97
cancellazione formalità pregiudiz.				€ 600,00
riduzione valore per immediatezza della vendita giudiziaria 4%				€ 3.943,94
sommano detrazioni				€ 15.515,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova				€ 96.717,59
arrotondato a				€ 96.000,00

Quesito n.10: formare lotti per gruppi omogenei

Il frustolo di terreno mappale 405 è una pertinenza necessaria al fabbricato e la vendita separata ne diminuirebbe il valore complessivo. Si propone pertanto un unico lotto.

Quesito n.11: *accertare lo stato di possesso del bene*

Il giorno del sopralluogo, previsto per il 29/12/2025 ore 9,25, non è stato possibile compiere l'accesso in quanto non erano presenti né l'esecutato né l'occupante.

A seguito di successivi accordi tra il Custode e l'esecutato, il sopralluogo è stato rimandato per il giorno 26/01/2025 ore 9.00. In tale occasione erano presenti, il proprietario esecutato ed il Sig. (OMISSIS), occupante dell'immobile in forza del contratto di locazione del 01/02/2025 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Fano in data 06/02/2025 al n.361, antecedente alla al pignoramento notificato nel mese di settembre 2025. All'interno del fabbricato erano presenti anche la moglie e figlio del Sig. (OMISSIS).

Il contratto ha la durata di 4 anni, dal 01/02/2025 a 31/01/2029, rinnovabile automaticamente per altri 4 in caso di mancata disdetta del locatore da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione è stato stabilito in € 5.400,00 pagabili in 12 rate mensili da € 450,00, scadenti il giorno 5 di ogni mese.

Il canone annuo fissato risulta congruo per le caratteristiche e stato di manutenzione del fabbricato fatte salve le precisazioni sulla inagibilità riportate nella parte finale della risposta al quesito 2.

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non esistono vincoli di natura condominiale né vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria o connessi con il suo carattere storico artistico, fatti salvi i limiti imposti dal PRG come indicati alla risposta del quesito 5.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n.12: *accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa*

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.13: *allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica*

Tale documentazione è elencata fra gli allegati indicati al termine della presente perizia.

Quesito n.14: *depositare una separata e succinta descrizione del lotto*

Si è ritenuto opportuno proporre la vendita in unico lotto in quanto il frustolo di terreno costituisce di fatto pertinenza del fabbricato. La succinta descrizione del lotto si trova fra gli allegati.

Quesito n.15: *allegare una versione della perizia in conformità alla direttiva sulla privacy*

La perizia formulata in tale versione è parte degli allegati alla presente.

Quesito n.16: *allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati*

E' stata redatta la check list ed allegata alla presente.

Si ritiene di aver risposto a tutti i quesiti oggetto del mandato ricevuto.

Pesaro lì 05/02/2026

Allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) ispezioni ipotecarie;
- 3) estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- 4) copia contratto di locazione;
- 5) documentazione catastale (*visure storiche*);
- 6) licenza edilizia 85/2 -1970 ed autorizzazione di abitabilità;
- 7) progetto allegato alla licenza edilizia 85/2 – 1970;
- 8) rilievo stato attuale con evidenza opere difformi da sanare ed abusive da demolire;
- 9) Planimetria catastale ed estratto di mappa;
- 10) stralcio di PRG;
- 11) certificato di destinazione urbanistica;
- 12) check list;
- 13) succinta descrizione del lotto in vendita;
- 14) versione delle perizia in conformità alle direttive sulla privacy;
- 15) richiesta liquidazione compenso.