



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

Notaio CRISTINA LORENZONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cristina Arduini

CF:RDNCST64C44G4790

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo n° 26

telefono: 0721804950

fax: 0721804950

email: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO Viale Italia 14/A, frazione Tavernelle, della superficie commerciale di **89,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in una palazzina residenziale sita nel Comune di Colli al Metauro, Frazione Tavernelle, in Viale Italia, edificata con Permesso di Costruire n° 13/2009 del 26/02/2009 con successiva variante di cui alla DIA Pro.t n° 886 del 17/02/2011, anche come riportato nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni).

La palazzina è posta a mezza costa dell'altura che dalla sede della superstrada Fano-Grosseto sale alla frazione di Tavernelle ed è ricompresa nella lottizzazione posta al margine Sud della frazione, in prossimità della strada di collegamento –Provinciale poi Via Barca– tra la superstrada e la Strada Flaminia che attraversa il nucleo di Tavernelle; da Via Barca la lottizzazione è raggiungibile tramite il trasversale Viale Italia; la lottizzazione è dotata di un sufficiente numero di parcheggi.

La palazzina dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è di tipologia in linea con unità semi-indipendenti disposte a schiera su più piani; si sviluppa in lunghezza con andamento Nord/Ovest ↔ Sud/Est e si compone, secondo quanto ricavato dalle pratiche edilizie, di n° 4 appartamenti, posti al piano terra o primo, tutti con ingressi indipendenti dal marciapiede pubblico o dal camminamento comune del piano terra; il piano seminterrato è destinato a locali accessori e box autorimessa/garage –di cui uno (il sub 6) costituisce l'accessorio A1 del corrente LOTTO 1– oltre che dallo scivolo carrabile e dallo spazio di manovra comuni.

Come ricavato anche dalla documentazione tecnica a corredo delle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale, il complesso ha struttura portante intelaiata in c.a. con tamponatura esterna in muratura integrata con isolante termico e con rifinitura esterna in parte ad intonaco e in parte di mattoni pieni a faccia vista; solai in latero-cemento; setti in c.a. per le pareti controterra del piano interrato; coperture in parte a due falde spioventi e in parte a padiglione.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 727 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Prot. PS0057800 del 05/04/2011, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Serrungarina I670; trasferito al comune di Colli

Al Metauro sezione Serrungarina M380B. (n. 17/2018).

Coerenze: Appartamento: sottostante unità abitativa di proprietà di terzi al P.T. (distinto al F° 21 particella 727 sub. 7). Scoperto al P.T. e scala esterna: scoperti e unità abitativa di proprietà di terzi al P.T. (distinti al F° 21 particella 727 sub. 7) e marciapiede limitrofo a strada comunale Viale Italia. L'unità immobiliare usufruisce dei seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.): - F° 21 Part. 727 Sub 1 - RAMPA D'ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA; - F° 21 Part. 727 Sub 2 - SCALA E PERCORSO PEDONALE.

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 21 particella 727 subalterno 9, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 per Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 box doppio, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 727 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Prot. PS0057800 del 05/04/2011, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Serrungarina I670; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Serrungarina M380B. (n. 17/2018).

Coerenze: Locale autorimessa di proprietà di terzi al P.S1 (distinto al F° 21 particella 727 sub. 5), spazio di manovra e scivolo carrabile condominiali (distinti al F° 21 particella 727 sub. 1). L'unità immobiliare usufruisce del seguente Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.): - F° 21 Part. 727 Sub 1 - RAMPA D'ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA.

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 21 particella 727 subalterno 6, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 per Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

Il box autorimessa è posto al piano interrato con ingresso da spazio di manovra condominiale tramite la rampa carrabile comune accessibile da Viale Italia. L'entrata del box è protetta da porta basculante in lamiera zincata. Il box autorimessa si compone di un unico locale. Il locale ha pavimento industriale in calcestruzzo. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate. L'altezza interna del locale è di m 2,45 con una differenza rispetto al progetto e alla planimetria catastale, come riferito nei capitoli su situazione e conformità edilizia ai quali si rimanda per complemento delle informazioni. Come ricavato dalle certificazioni rinvenute nella pratica edilizia, l'impianto elettrico e quello idrico sono stati dichiarati a norma. Il box autorimessa sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 23,00.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

89,19 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.988,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal *** DATO OSCURATO *** che si dichiarava occupante dell'immobile e come tale sottoscriveva il verbale di inizio delle operazioni peritali (v. ALLEGATO).

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro e di Fano è emerso che l'occupante *** DATO OSCURATO *** ha stipulato un contratto di comodato gratuito (v. ALLEGATO) con gli esecutati *** DATO OSCURATO *** in virtù del quale viene concessa allo stesso *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** l'occupazione dei beni oggetto del presente LOTTO 1 per una durata illimitata a partire dal 01/12/2021.

Dal certificato anagrafico ottenuto dal Comune di Colli al Metauro (v. ALLEGATO) effettivamente risulta che nell'abitazione oggetto della corrente procedura è iscritta e residente la famiglia composta dal *** DATO OSCURATO *** unitamente *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per gli immobili oggetto della corrente esecuzione, dalle ricerche presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro si è riscontrata l'esistenza delle seguenti annotazioni, che tuttavia non si ritengono pregiudizievoli a carico degli immobili stimati:

- ANNOTAZIONE del 25/05/2011 - Registro Particolare 1184 Registro Generale 6301 Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 73259/33056 del 12/05/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- ANNOTAZIONE del 07/07/2011 - Registro Particolare 1598 Registro Generale 8381 Pubblico ufficiale PALADINI MARCO Repertorio 20797/10025 del 09/06/2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

entrambe riferite alla Formalità Iscrizione Reg. Part. 4367 del 2008 (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO accesa sulla originaria particella al C.T. prima della realizzazione del fabbricato) riguardanti rispettivamente il frazionamento in quote degli importi della formalità calcolati per ciascuna delle unità immobiliari edificate e la liberazione dalle quote attribuite ai subalterni oggetto dell'odierno procedimento esecutivo.

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**, stipulata il 09/06/2011 a firma di Notaio Marco Paladini in Urbino (PU) ai nn. Rep. 20799/10027 di repertorio, iscritta il 13/06/2011 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 7216 Reg. Part. 1646, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 270.000,00.

Importo capitale: Euro 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni .

All'iscrizione la particella 727 (subalterni 6 e 9) del F° 21 era catastalmente ricadente nel Comune di Serrungarina ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 12/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 2598 di repertorio, trascritta il 09/12/2024 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 15545 Reg. Part. 10933, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

Millesimi condominiali: **VEDI**

Ulteriori avvertenze: **AVVERTENZE**

Come riportato nell'atto di provenienza il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali si trovano allegati all'atto a rogito Notaio Angelo Colangeli di Fano in data 31 maggio 2011 Rep. n. 73419/33183.

Nel medesimo atto di provenienza sono riportati i millesimi condominiali per i beni oggetto della corrente esecuzione: 161,09/1000 per l'appartamento Sub 9 e 15,43/1000 per il garage Sub 6.

Il fabbricato non ha amministratore: si precisa che tale formalità non è attualmente obbligatoria, a norma di legge, per l'immobile in argomento.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

Va precisato che attualmente l'appartamento è direttamente collegato al piano sottotetto mediante una botola dotata di scala retraibile; tale collegamento diretto non risulta nel progetto edilizio approvato e lo stesso sottotetto, non abitabile e poco praticabile in quanto di altezza massima al colmo di metri 1,20 circa, non è indicato sull'atto notarile con cui l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari.

La ridotta altezza del locale sottotetto e il collegamento diretto ed esclusivo con l'appartamento sottostante non consentono l'utilizzazione come vano autonomo funzionale al servizio o al godimento collettivo e quindi si deve ritenere che esso assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità.

In tale contesto, dalla lettura delle disposizioni in merito del Codice Civile e della recente giurisprudenza, si ritiene che il locale sottotetto debba intendersi di pertinenza dell'appartamento di proprietà sottostante.

Per la conformità catastale, con riferimento a quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale; tuttavia, in fase di procedura di accatastamento è obbligatoria la "poligonazione" di tutte le componenti delle unità immobiliari, coperte e scoperte e pertanto i poligoni relativi a tali superfici inferiori a 1,50 metri di altezza dovranno essere comunque individuati, specificando come parametro "altezza<1,50 m". Si reputa dunque opportuno, anche al fine della normativa sulla conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie in sede di stipula atti per trasferimento, costituzione o scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati esistenti, procedere ad una variazione catastale al fine di rappresentare in planimetria anche il vano sottotetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che gli immobili attuali distinti catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina al F° 21 particella 727 subalterni 6 e 9, a seguito di "**Variazione in soppressione del 01/01/2017**" in atti dal 12/03/2018 VARIAZIONE TERRITORIALE LEGGE REG. 29 del 07/12/2016, sono stati trasferiti dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/2011), con atto stipulato il 09/06/2011 a firma di Notaio Marco Paladini in Urbino (PU) ai nn. Rep. 20798 di repertorio, trascritto il 13/06/2011 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 7215 Reg. Part. 4184.

Alla stipula dell'atto la particella 727 (subalterni 6 e 9) del F° 21 era catastalmente ricadente nel Comune di Serrungarina ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina. Va precisato che attualmente l'appartamento è direttamente collegato al piano sottotetto mediante una botola dotata di scala retraibile; tale collegamento diretto non risulta nel progetto edilizio approvato e lo stesso sottotetto, non abitabile e poco praticabile in quanto di altezza massima al colmo di metri 1,20 circa, non è indicato sull'atto notarile con cui l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari. La ridotta altezza del locale sottotetto e il collegamento diretto ed esclusivo con l'appartamento sottostante non consentono l'utilizzazione come vano autonomo funzionale al servizio o al godimento collettivo e quindi si deve ritenere che esso assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità. In tale contesto, dalla lettura delle disposizioni in merito del Codice Civile e della recente giurisprudenza, si ritiene che il locale sottotetto debba intendersi di pertinenza dell'appartamento di proprietà sottostante.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di da verificare, in forza di atto di compravendita (fino al 27/01/1994).

Il titolo è riferito solamente a particella 63 del F° 21 del pregresso Comune di Serrungarina

(predecessore della particella attuale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 27/01/1994 fino al 26/10/2000), con atto stipulato il 27/01/1994 a firma di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ai nn. Rep. 131 di repertorio, trascritto il 01/08/1994 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 6451 Reg. Part. 4153.

Il titolo è riferito solamente a particella 63 del F° 21 del pregresso Comune di Serrungarina (predecessore della particella attuale)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2002 fino al 09/06/2011), con atto stipulato il 30/09/2002 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 49711 di repertorio, trascritto il 07/10/2002 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 11811 Reg. part. 7450.

Il titolo è riferito solamente a particella 573 del F° 21 del pregresso Comune di Serrungarina (predecessore della particella attuale).

Con FRAZIONAMENTO del 26/10/2000 Pratica n. 101846, in atti dal 26/10/2000 (n. 5235.1/2000), dalla precedente particella 63 è stata creata la particella 573 (C.T.). Con FRAZIONAMENTO del 13/09/2004 Pratica n. PS0143896, in atti dal 13/09/2004 (n. 143896.1/2004), la particella 573 ha dato origine alle particelle 621 e 624 (C.T.). Con FRAZIONAMENTO del 31/01/2008 Pratica n. PS0017630, in atti dal 31/01/2008 (n. 17630.1/2008), la particella 621 ha dato origine alla particella 714 (C.T.). Con TIPO MAPPALE del 01/02/2011 Pratica n. PS0015191, in atti dal 01/02/2011 presentato il 31/01/2011 (n. 15191.1/2011), le particelle 624 e 714 sono state soppresse originando la particella 727 (E.U. al C.T.). Con COSTITUZIONE del 05/04/2011 Pratica n. PS0057800 in atti dal 05/04/2011 COSTITUZIONE (n. 714.1/2011) sono stati creati i sub 6 e 9 della particella 727 (C.F.) oggetti della corrente procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 13** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "Costruzione di fabbricato residenziale con cinque unità abitative in Viale Italia", presentata il 26/02/2009 con il n. Prot. 1126 di protocollo, rilasciata il 11/06/2009 con il n. 13 di protocollo.

La variante è stata presentata mediante pratica DIA del 17/02/2011 Prot. 886. Con tale variante il numero degli appartamenti viene ridotto dai cinque previsti nel progetto originario a quattro. Per quanto riguarda l'agibilità del fabbricato, occorre premettere che: - il pregresso Comune di Serrungarina non esiste più in quanto incluso nell'attuale Comune di Colli al Metauro, - le pratiche edilizie (in questo caso) sono state archiviate in modo sommario, - la memoria storica dell'Ufficio Tecnico di Serrungarina si è persa in quanto i funzionari allora preposti non sono più operativi. Ciò premesso, evidenziando che quindi è stata necessaria una gravosa ricostruzione delle pratiche e dei documenti depositati, dalla visione dell'istanza relativa all'agibilità, della successiva nota di sospensione dell'Ufficio con la richiesta di integrazioni e dei vari documenti integrativi trasmessi, , stante la normativa dell'epoca e non essendo state rinvenute altre note dell'Ufficio di rigetto o contestazione della procedura, sembrerebbe che l'agibilità sia scattata per silenzio-assenso. Tuttavia, dall'esame dei documenti integrativi si ritiene che sussistano delle incongruenze rispetto allo stato dei luoghi visionati con particolare riferimento agli impianti solare e fotovoltaico, alla tipologia dei materiali della copertura e all'accessibilità del sottotetto, per cui -come si relazionerà al capitolo delle conformità- occorrerà una revisione congiunta con l'attuale Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colli al Metauro.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.P. n. 298 del 04/08/1998 - AGGIORNAMENTO 2016, l'immobile ricade in zona ZONA C.6 - Zona residenziale di espansione estensiva (Art. 23 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il PRG vigente è quello del pregresso Comune di Serrungarina ora ricompreso nel Comune di Colli al Metauro.

Nelle N.T.A. la zona di espansione C è definita all'art. 17 - ZONE DI ESPANSIONE C.

Le zone C.6 sono regolamentate dall'art. 23 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ESTENSIVA che recita:

"ZONA C. 6

1. In tali zone il Piano si attua attraverso un Piano di Lottizzazione redatto sulla base delle scheda-progetto secondo i seguenti indici edilizi e urbanistici:

$I_t = 0,75$ mc./ mq.

$N_p = 2$

$H_f = 7,50$ ml.

$D_s = 5,00$ ml. da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00

= 7,50 ml. da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00

= 10,00 ml. da strade di larghezza superiore a ml. 15,00

$D_f = 10,00$ ml.

$D_c = 5,00$ ml.

2. Nell'ambito del Piano di Lottizzazione e delle sue precisazioni planivolumetriche la distanza dei fabbricati dalle strade e quella tra i fabbricati può essere inferiore a quella prevista dalle presenti norme.

3. Nelle aree è prescritto uno standard di 25 mq/abit. così ripartito:

- 3 mq/abit. destinati a parcheggio;
- 12 mq/abit. destinati a verde;
- 10 mq/abit. destinati a opere di urbanizzazione secondaria.

4. Le quote di ripartizione dei 22 mq. di standard determinati dalla somma delle quote destinate a verde ed a opere di urbanizzazione secondaria possono, a giudizio dell'Amministrazione, essere accorpate in un'unica destinazione.

5. 10 L'attuazione della zona "C. 6" individuata nella scheda progetto "6.1" come "comparto 1" potrà essere attuata attraverso singoli piani attuativi estesi ai due sottocomparti "A" e "B" 11. L'attuazione del sottocomparto "A" andrà subordinata alla realizzazione della strada di previsione che lo collega con la strada provinciale "Vergineto" e con il restante nucleo di Tavernelle, quantomeno in relazione al tratto che lo delimita parzialmente fino all'innesco sull'esistente "Via dei Poppi". Nell'attuazione dei sottocomparti restano validi in tutto gli indici edilizi e urbanistici elencati al comma 1 del presente articolo.

10 Il testo del comma 5 è stato abrogato e sostituito con deliberazione di C.C. n. 16 del 29/4/2011 ("Approvazione variante parziale al P.R.G. comunale per la suddivisione in due comparti della 'Zona residenziale di espansione estensiva C.6' sita in Via Barca a Tavernelle").

11 A seguito della variante adottata nel 2016, il "Comparto B" viene stralciato per intero e la sua superficie viene ricondotta ad area agricola. Restano vigenti le indicazioni del "Comparto A" con il dettaglio della viabilità così come indicata nella "scheda progetto 6.1".

Note aggiuntive:

Il fabbricato ricade in area assoggettata ai seguenti vincoli:

- Zone di protezione speciale - ZPS.
- Vincolo paesaggistico (D.Lgs n. 42 del 22/01/2004) Aree tutelate per legge (art. 142 lett. b), c), e g)).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colli al Metauro, che oggi comprende il pregresso Comune di Serrungarina per variazione territoriale del 01/01/2017 con Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, hanno portato al ritrovamento della pratica originaria per la costruzione del complesso edilizio di cui al Permesso di Costruire n° 13/2009 del 11/06/2009 con successiva variante di cui alla DIA del 17/02/2011 Prot. 886. Relativamente all'agibilità del fabbricato, come già riferito al capitolo sulle pratiche edilizie, premesso che le pratiche edilizie sono state archiviate in modo sommario e che la memoria storica dell'Ufficio Tecnico di Serrungarina si è persa in quanto i funzionari allora preposti non sono più operativi, evidenziando che quindi è stata necessaria una gravosa ricostruzione delle pratiche e dei documenti depositati e rilasciati in file digitali dall'Amministrazione alla sottoscritta, dalla visione: 1) dell'istanza relativa all'agibilità, 2) della successiva nota di sospensione dell'Ufficio con la richiesta di integrazioni e 3) dei vari documenti integrativi trasmessi, stante la normativa dell'epoca e non essendo state rinvenute altre note dell'Ufficio di rigetto o contestazione della procedura, sembrerebbe che l'agibilità sia scattata per silenzio-assenso. Tuttavia, dall'esame dei documenti integrativi si ritiene che sussistano delle incongruenze rispetto allo stato dei luoghi visionati con particolare riferimento agli impianti solare e fotovoltaico condominiali, alla tipologia dei materiali della copertura e all'accessibilità del sottotetto. Per quanto riguarda gli impianti solare e fotovoltaico (tra l'altro i sei pannelli dell'impianto fotovoltaico condominiale avrebbero dovuto essere installati sulla copertura in corrispondenza dell'appartamento della ditta eseguita) il Comune aveva richiesto la dichiarazione di avvenuta installazione degli impianti ma tra i documenti ricevuti si sono rilevate le certificazioni per le sole predisposizioni degli impianti. Per quanto riguarda la tipologia dei materiali della copertura, dall'esame della pratica depositata presso la Regione Marche Settore Rischio Sismico (al tempo Provincia di Pesaro-Urbino Ufficio Sismico) con Denuncia n° 1144/09 COD. NIH, si ricava che sia la relazione tecnica strutturale a corredo della pratica, sia la relazione a strutture ultimate Prot. 41177 del 27/05/2011 e sia il certificato di collaudo Prot. 48248 del 21/06/2011 riportano che la copertura è realizzata in legno con travi lamellari e tavolato. In realtà sul posto si è riscontrato che la copertura è in latero-cemento. Anche dagli elaborati grafici strutturali a corredo della pratica sismica si evince che la copertura è in latero-cemento. Si ritiene di poter affermare che l'incongruenza sia dovuta a un refuso nella redazione delle dichiarazioni e alla mancata presentazione di una variante considerato anche che dalle medesime relazioni/dichiarazioni le unità immobiliari sarebbero ancora cinque anziché le quattro realizzate a seguito della DIA di variante. Per quanto riguarda il sottotetto, come riportato ai precedenti punti e come si riporterà in seguito anche relativamente alla parte giuridica della proprietà, si evidenzia che l'appartamento oggetto di stima è posto al primo nonché ultimo piano abitabile e il soprastante locale sottotetto, non abitabile e non praticabile in quanto avente altezza massima di mt. 1,20 circa, è stato reso accessibile dall'appartamento attraverso una botola, aperta sul soffitto del disimpegno nella zona notte, dotata di scala retraibile. Le aperture rilevate per l'accesso del sottotetto e la sua fruizione –vano per botola con scala retrattile e lucernario– non sono documentate né nelle pratiche edilizie comunali né nelle pratiche edilizie strutturali/sismiche, per cui la loro attuazione non era prevista. Si evidenzia altresì che nel soggiorno dell'appartamento è presente un caminetto: anche per questo, non se ne è rilevata indicazione nelle documentazioni progettuali depositate presso gli uffici preposti. Infine, si sono riscontrate lievi difformità metriche

nelle dimensioni dei locali ricadenti nelle tolleranze di norma. La regolarizzazione della situazione degli impianti solare e fotovoltaico condominiali nonché le incongruenze rilevate sui materiali della copertura (legno / cemento armato) dovranno essere gestite dall'intero condominio; le relative pratiche dovranno essere concordate con gli uffici comunali stante che tali difformità potrebbero rientrare nell'ambito di attività in edilizia libera e pertanto non necessiterebbero di procedure di sanatoria ma di eventuali aggiornamenti tecnici. Invece, al fine della regolarizzazione delle difformità rilevate a carico dei beni pignorati (accesso al sottotetto attraverso botola realizzata nel solaio, lucernario, ecc.), per un corretto e scrupoloso perfezionamento, si riterrebbe opportuna la presentazione presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colli al Metauro di una pratica di accertamento di conformità mediante SCIA/CILA in sanatoria per opere difformi dal progetto autorizzato, provvedendo altresì a depositare apposita certificazione di idoneità statico-sismica salvo integrare, se richiesto dagli uffici comunali, gli eventuali elaborati di aggiornamento per la pratica sismica depositata presso la Regione Marche Settore Rischio Sismico (in quanto, seppure a seguito della Legge Regione Marche n° 1/2018 e successiva D.G.R. n° 1396 del 11/08/2025 le opere di tale tipo oggi dovrebbero essere classificate come prive di rilevanza, e quindi escluse dalle procedure di autorizzazione e di deposito, in precedenza era necessario –secondo il Genio Civile di Pesaro– inserirle nel progetto previsto per la normativa antisismica). La pratica di sanatoria dovrà essere preliminarmente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto alcune opere difformi potrebbero dover essere ripristinate/modificate e dovrà riportare anche la segnalazione delle difformità ricadenti nelle tolleranze previste ai sensi dell'articolo 34 bis ("Tolleranze Costruttive") del DPR 380/2001 e s.m.i. (lievi differenze nelle misure interne e presenza del caminetto non indicato in progetto). Per quanto sopra, data la situazione complessiva, al fine di procedere con la stima del bene immobiliare, si calcolerà, in via generale, la percentuale di spesa prevedibile per le pratiche tecniche, per gli eventuali ripristini, per le certificazioni, per le sanzioni - che dovranno essere determinate dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale -, per i costi accessori (IVA, contributi, diritti, bolli, ecc.) e quant'altro necessario. La percentuale di spesa comprenderà anche le procedure per la formalizzazione dell'agibilità che ad oggi non si ritiene perfezionato per silenzio assenso. Quindi per i costi di regolarizzazione inerenti al presente punto 8.1. conformità edilizia, non potendo quantificare esattamente le spese per le pratiche da presentare, previa verifiche da effettuare sui parametri rapportati all'intero complesso edilizio autorizzato, e per le spese di sanzioni e diritti, si ritiene congruo applicare in via prudenziale una percentuale riduttiva del 10% sul valore stimato dell'intero lotto di vendita. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata rappresentazione del locale sottotetto - vedi quanto riportato al punto 5 (Avvertenze per l'acquirente).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Previo esito favorevole della pratica edilizia relativamente all'accesso al sottotetto, le difformità sono regolarizzabili mediante procedura Docfa di variazione della planimetria catastale. Il costo ritenuto congruo per la procedura è di Euro 1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLI AL METAURO VIALE ITALIA 14/A, FRAZIONE TAVERNELLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO Viale Italia 14/A, frazione Tavernelle , della superficie commerciale di **89,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in una palazzina residenziale sita nel Comune di Colli al Metauro, Frazione Tavernelle, in Viale Italia, edificata con Permesso di Costruire n° 13/2009 del 26/02/2009 con successiva variante di cui alla DIA Pro.t n° 886 del 17/02/2011, anche come riportato nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni).

La palazzina è posta a mezza costa dell'altura che dalla sede della superstrada Fano-Grosseto sale alla frazione di Tavernelle ed è ricompresa nella lottizzazione posta al margine Sud della frazione, in prossimità della strada di collegamento –Provinciale poi Via Barca– tra la superstrada e la Strada Flaminia che attraversa il nucleo di Tavernelle; da Via Barca la lottizzazione è raggiungibile tramite il trasversale Viale Italia; la lottizzazione è dotata di un sufficiente numero di parcheggi.

La palazzina dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è di tipologia in linea con unità semi-indipendenti disposte a schiera su più piani; si sviluppa in lunghezza con andamento Nord/Ovest ↔ Sud/Est e si compone, secondo quanto ricavato dalle pratiche edilizie, di n° 4 appartamenti, posti al piano terra o primo, tutti con ingressi indipendenti dal marciapiede pubblico o dal camminamento comune del piano terra; il piano seminterrato è destinato a locali accessori e box autorimessa/garage –di cui uno (il sub 6) costituisce l'accessorio A1 del corrente LOTTO 1– oltre che dallo scivolo carrabile e dallo spazio di manovra comuni.

Come ricavato anche dalla documentazione tecnica a corredo delle pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico comunale, il complesso ha struttura portante intelaiata in c.a. con tamponatura esterna in muratura integrata con isolante termico e con rifinitura esterna in parte ad intonaco e in parte di mattoni pieni a faccia vista; solai in latero-cemento; setti in c.a. per le pareti controterra del piano interrato; coperture in parte a due falde spioventi e in parte a padiglione.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 727 sub. 9 (catasto fabbricati), scheda Prot. PS0057800 del 05/04/2011, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Serrungarina I670; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Serrungarina M380B. (n. 17/2018).

Coerenze: Appartamento: sottostante unità abitativa di proprietà di terzi al P.T. (distinto al F° 21 particella 727 sub. 7). Scoperto al P.T. e scala esterna: scoperti e unità abitativa di proprietà di terzi al P.T. (distinti al F° 21 particella 727 sub. 7) e marciapiede limitrofo a strada

comunale Viale Italia. L'unità immobiliare usufruisce dei seguenti Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.): - F° 21 Part. 727 Sub 1 - RAMPA D'ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA; - F° 21 Part. 727 Sub 2 - SCALA E PERCORSO PEDONALE.

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 21 particella 727 subalterno 9, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 per Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a circa 20 Km; Fossombrone (PU) a circa 10 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 Km circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 550 m circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 21 Km circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della 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 stima consiste in un appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente dal piccolo scoperto privato recintato al quale si giunge direttamente dal marciapiede pubblico che confina con Viale Italia; l'ingresso è identificato con il civico 14 A.

L'unità abitativa occupa la porzione di testa del fabbricato all'estremo Nord/Ovest; dal piccolo scoperto privato, mediante una scala esterna addossata alla facciata Nord/Ovest del fabbricato, si giunge al pianerottolo al piano primo con l'entrata all'appartamento.

L'appartamento si compone di una zona giorno –che comprende soggiorno con angolo cottura– collegata ad un balcone affacciato sul prospetto Sud/Ovest dotato di discreta vista panoramica, e di una zona notte –dove trovano posto un disimpegno, un bagno, due camere e un ripostiglio– che usufruisce di un balcone affacciato sul prospetto Nord/Est accessibile tramite portefinestre da entrambe le camere.

Sopra l'appartamento è presente un locale sottotetto, non abitabile e non praticabile in quanto avente altezza massima di mt. 1,20 circa, accessibile attraverso una botola, aperta sul soffitto del disimpegno nella zona notte, dotata di scala retrattile: come riportato nei capitoli sulle conformità edilizia e catastale (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni), nella documentazione a corredo delle pratiche depositate il sottotetto viene riportato come vano chiuso (intercapedine) e non si rileva la presenza di botola per l'accesso.

Tutti i locali dell'appartamento sono pavimentati in grès porcellanato.

L'angolo cottura è parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica.

Il bagno, con porta d'ingresso dal disimpegno della zona notte, è rivestito e pavimentato in grès porcellanato e dispone di lavabo, doccia, vaso igienico e bidet.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne, in composito sintetico, sono di tipo ad anta battente ed una di tipo scorrevole.

Gli infissi esterni, in legno con vetrocamera, hanno sistema oscurante costituito da persiane in legno.

Il portone d'ingresso è blindato.

I balconi hanno parapetto in cemento armato con inserti di ringhiere metalliche.

Il riscaldamento, in pannelli radianti a pavimento, è alimentato da caldaia autonoma a gas metano ubicata all'esterno in apposito vano sul balcone Sud/Ovest.

In soggiorno è presente un caminetto: anche per questo, come per l'accesso al sottotetto, non se ne è rilevata indicazione nella documentazione a corredo delle pratiche depositate (si rimanda ai capitoli sulle conformità edilizia e catastale per complemento delle informazioni).

L'abitazione sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 82,00,

esclusi balconi ed esterni, con altezza interna dei locali di m 2,70.

Completa il lotto l'accessorio descritto al corpo A1.

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

travi: costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

copertura: a padiglione costruita in solaio misto in cemento armato/laterizio. come riscontrato sul posto.

nella media 

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: da verificare

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme, secondo le certificazioni depositate

nella media 

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme, secondo le certificazioni depositate

nella media 

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: conforme, secondo le certificazioni depositate

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme, secondo le certificazioni depositate

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: conforme, secondo le certificazioni depositate

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: ante singole o doppie a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente e scorrevoli realizzati in laminato

nella media 

manto di copertura: realizzato in coppi in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni

nella media 

forati con coibentazione in pannelli termo-isolanti
, il rivestimento è realizzato in intonaco e mattoni
pieni a faccia vista

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di
ceramica antigeliva

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
grès

portone di ingresso: anta singola a battente
realizzato in acciaio e laminato

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in
legno

rivestimento interno: posto in bagno e angolo
cottura realizzato in piastrelle di ceramica

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media

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
abitazione al P.1	82,00	x	100 %	=	82,00
balconi al P.1	17,00	x	30 %	=	5,10
pianerottolo d'ingresso al P.1	2,80	x	30 %	=	0,84
scala esterna d'accesso dal P.T. al P.1	5,50	x	15 %	=	0,83
scoperto al P.T.	4,20	x	10 %	=	0,42
Totale:	111,50				89,19

ACCESSORI:

box doppio, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 727 sub. 6 (catasto fabbricati), scheda Prot. PS0057800 del 05/04/2011, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE ITALIA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Serrungarina I670; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Serrungarina M380B. (n. 17/2018).

Coerenze: Locale autorimessa di proprietà di terzi al P.S1 (distinto al F° 21 particella 727 sub. 5), spazio di manovra e scivolo carrabile condominiali (distinti al F° 21 particella 727 sub. 1). L'unità immobiliare usufruisce del seguente Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.): - F° 21 Part. 727 Sub 1 - RAMPA D'ACCESSO E SPAZI DI MANOVRA.

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 21 particella 727 subalterno 6, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 per Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

Il box autorimessa è posto al piano interrato con ingresso da spazio di manovra condominiale tramite

la rampa carrabile comune accessibile da Viale Italia. L'entrata del box è protetta da porta basculante in lamiera zincata. Il box autorimessa si compone di un unico locale. Il locale ha pavimento industriale in calcestruzzo. Le pareti non sono intonacate ma tinteggiate. L'altezza interna del locale è di m 2,45 con una differenza rispetto al progetto e alla planimetria catastale, come riferito nei capitoli su situazione e conformità edilizia ai quali si rimanda per complemento delle informazioni. Come ricavato dalle certificazioni rinvenute nella pratica edilizia, l'impianto elettrico e quello idrico sono stati dichiarati a norma. Il box autorimessa sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto, comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento) di circa mq 23,00.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box autorimessa	23,00	x	50 %	=	11,50
Totale:	23,00				11,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla mappa catastale, della planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione.

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Colli al Metauro, località Tavernelle di Serrungarina.

Esaminando la banca dati fornita dal sito Borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, posti in località Tavernelle di Serrungarina, variano da un minimo di €/mq 863,00 ad un massimo di €/mq 1.237,00.

La banca dati del sito Idealista.it, per la stessa zona, riporta il valore medio per immobili in generale pari a €/mq 1.202,00 con medie per gli appartamenti che possono arrivare anche a €/mq 1.421,00.

Per una puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, si sono ricercati atti di vendita e/o annunci di vendita immobiliari di unità immobiliari, aventi caratteristiche simili, ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano primo, dotato di vano garage, in edificio condominiale in viale Italia, in buone condizioni di manutenzione (costruzione del 2006), della superficie commerciale di mq. 86 circa, ubicata nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 98.000,00;

- comparabile 2 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano primo dotato di garage, in edificio condominiale in via Flaminia in buone condizioni di manutenzione (costruzione del 2008), della superficie commerciale di mq. 84 circa, ubicata a circa 1,4 chilometri dal bene oggetto di stima posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 115.000;

- comparabile 3 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano primo, con garage, in edificio condominiale in via 2 Giugno in buone condizioni di manutenzione (costruzione del 2007), della superficie commerciale di mq. 98 circa, ubicata a circa 1,5 chilometri dal bene oggetto di stima posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 120.000.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto, in via preventiva, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia - 2° trimestre 2025).

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI					SUBJET
	Superficie commerciale (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo richiesto scontato (€)	Prezzo unitario scontato richiesto (€/mq)	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	86	98.000,00	88.200,00	1.025,58	1.025,58
2	84	115.000,00	103.500,00	1.232,14	1.232,14
3	98	120.000,00	108.000,00	1.102,04	1.102,04
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT					1.119,92

si ritiene pertanto di poter assumere il **valore unitario arrotondato di €/mq. 1.120,00**

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 100,69 **si avrà:**

$$\text{€/mq. } 1.120,00 * \text{mq. } 100,69 = \text{€. } 112.764,91$$

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Da un rapido raffronto del valore medio ricavato con i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per abitazioni civili in stato conservativo normale posti nella zona Tavernelle del Comune di Colli al Metauro indicano un valore di mercato unitario, per superficie lorda commerciale, compreso tra €/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.400,00 (intervallo di valori unitari medi riferiti a compravendite immobiliari per le quali i valori minimi e massimi non rappresentano valori assoluti), si ritiene accettabile il valore di mercato medio unitario assunto in via prudenziale, compreso nel range indicato dalla banca dati dell'A.d.E.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, considerato anche le eventuali pratiche di gestione condominiale per le incongruenze edilizie rilevate sulle parti comuni (struttura della copertura e impianti solare/fotovoltaico), che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per opere edilizie difformi e regolarizzabili, una percentuale riduttiva del 10% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA -Riduzione del valore") che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.764,91**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di regolarizzazione conformità edilizia (punto 8.1)	-11.276,49
costi di regolarizzazione conformità catastale (punto 8.2)	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.988,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.988,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU) e Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Colli al Metauro (PU), ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it, Idealista.it, Agenzia delle Entrate OMI.

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	appartamento	89,18	11,50	99.988,42	99.988,42
				99.988,42 €	99.988,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.988,42**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.998,84**

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: **€. -10,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 01/12/2025

il tecnico incaricato
Cristina Arduini