



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Fraternali Antonio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Riccardo Franca

CF:FRNRCR63P04G479G

con studio in PESARO (PU) V. FLAMINIA 25/2

telefono: 0721 406567

email: info@studiofranca.net

PEC: riccardo.franca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO Via Giovanni Verga 11, frazione Calcinelli di Saltara, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento fa parte di una lottizzazione e nello specifico la costruzione di due fabbricati residenziali adiacenti di 4 piani di cui 3 fuori terra ed uno interrato con rampa di accesso ai garage in comune. Le palazzine hanno struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato, la copertura è in laterizio tipo portoghese. L'accesso agli appartamenti avviene da un camminamento laterale che porta al vano scala e all'ascensore. Il fabbricato è in zona residenziale con palazzine adiacenti delle stesse caratteristiche, davanti al fabbricato è presente un supermercato.

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

- foglio 10 particella 831 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI VERGA n. 11 Edificio A COLLI AL METAURO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 831 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe U, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI VERGA n. 11 Edificio A COLLI AL METAURO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

A.1 **box singolo**, identificato con il numero 13.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 91,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 10,50 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 111.300,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 104.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 18/03/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

l'inquilino occupa l'immobile in parola di contratto con la proprietà, dal 2018 esegue il pagamento con Bonifico Bancario di € 450.00 comprensivo di oneri di Condominio

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 19/01/2005 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. 15561/1931 di repertorio, registrata il 25/01/2005 a Pesaro ai nn. 1157, iscritta il 25/01/2005 a Pesaro ai nn. 334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 30.

In data 5 dicembre 2024 ai nn. 15382/2447 di rettifica (Rinnovazione)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/2024 , registrata il 05/12/2024 ai nn. 15382, iscritta il 05/12/2024 ai nn. 2447, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 320000.

Durata ipoteca: 30.

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Pesaro il 25 gennaio 2005 al numero generale 1157 e al numero particolare 334 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/10/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Pesaro ai nn. 2082 di repertorio, registrata il 27/10/2025 a Pesaro ai nn. 13722, trascritta il 27/10/2025 a Pesaro ai nn. 9431, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: | €. 754,23 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 6.991,20 |
| Millesimi condominiali: | Tabella A -118,14 Tabella B - 89,59 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Primo proprietario con acquisto diretto dal costruttore

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 19/01/2005), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. 15560 di repertorio, registrato il 26/01/2005 a Pesaro ai nn. 662.1/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 19/01/2005), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. 15560 di repertorio, registrato il 26/01/2005 a Pesaro ai nn. 662.1/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI RESIDENZIALI N. **37/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/05/2003 con il n. 5272 di protocollo, rilasciata il 11/09/2003 con il n. 5272 di protocollo, agibilità del 13/09/2005 con il n. 14094 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio "A" - Lotto n. 10

DIA N. **74/04** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 04/12/2004 con il n. 13411 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di una parete di suddivisione del locale soggiorno/pranzo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione parete con rimozione della porta a scomparsa, tinteggiatura della stanza: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Registrazione atto di passaggio diritti di proprietà

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nota di trascrizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Registrazione atto di cessione di diritti di proprietà da atto giudiziario per tacita eredità: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: perdita delle fosse esterne con abbassamento del terreno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: corretta posa delle fosse biologiche e condensagrassi

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

Costi di regolarizzazione:

- Scavi, posizionamento in quota fosse, allacci, rinfianco, rinterrati, trasporti a discarica. L'importo totale delle opere si presume possa essere di € 15.000 da suddividere con le 3 unità poste sulla stessa verticale: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

L'impianto fognante presente nel giardino è ad uso esclusivo di quella porzione di fabbricato pertanto la competenza delle opere grava in ugual misura sulle tre unità poste sulla stessa verticale

BENI IN COLLI AL METAURO VIA GIOVANNI VERGA 11, FRAZIONE CALCINELLI
DI SALTARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO Via Giovanni Verga 11, frazione Calcinelli di Saltara, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

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

L'appartamento fa parte di una lottizzazione e nello specifico la costruzione di due fabbricati residenziali adiacenti di 4 piani di cui 3 fuori terra ed uno interrato con rampa di accesso ai garage in comune. Le palazzine hanno struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio con finitura esterna ad intonaco tinteggiato, la copertura è in laterizio tipo portoghese. L'accesso agli appartamenti avviene da un camminamento laterale che porta al vano scala e all'ascensore. Il fabbricato è in zona residenziale con palazzine adiacenti delle stesse caratteristiche, davanti al fabbricato è presente un supermercato.

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

- foglio 10 particella 831 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI VERGA n. 11 Edificio A COLLI AL METAURO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 831 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe U, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI VERGA n. 11 Edificio A COLLI AL METAURO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|--|
| esposizione: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | al di sopra della media | |
| livello di piano: | buono | |
| stato di manutenzione: | ottimo | |
| luminosità: | buono | |
| qualità degli impianti: | buono | |
| qualità dei servizi: | buono | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è il sub 2 posto al piano terra con ingresso dal vano scala condominiale. L'unità è composta da un soggiorno pranzo, una cucina e un disimpegno che da accesso alla zona notte formata da un bagno e due camere di cui una matrimoniale. Attualmente è presente una parete che ha suddiviso l'ambiente soggiorno/pranzo in due stanze, tale opera è stata realizzata senza autorizzazione e non è sanabile poiché ha eliminato il ricambio aria e luce nel locale d'ingresso, pertanto dovrà essere rimossa. L'appartamento ha impianto: di riscaldamento autonomo a gas con caldaia esterna (non mi è stato rilasciato il libretto d'impianto), termosifoni in acciaio, pavimenti e rivestimenti in ceramica bicottura, infissi in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, porte in

legno tamburate impiallacciate rovere. L'appartamento ha una uno scoperto esclusivo accessibile solo dal soggiorno/pranzo o dalla camera matrimoniale; una porzione è un lastrico solare a copertura dei garage mentre il resto è terra, al momento pavimentata con lastre in ghiaia lavata poste a secco o tappeto erboso sintetico. Nel giardino è presente la servitù degli scarichi delle acque nere con presenza della fossa Imhoff e condensagrassi, tale impianto ha la problematica di una perdita che ha sgrottato il terreno e il conseguente affossamento degli scarichi. L'appartamento è in buono stato di conservazione.

Facente parete dell'immobile è un garage esclusivo posto al piano interrato accessibile dalla rampa condominiale. Il box è munito di basculante manuale d'accesso, il locale ha una parte iniziale di altezza 2,70 e una parte retro di altezza 2,30, la pavimentazione è in cemento del tipo industriale, ha impianto elettrico collegato all'appartamento

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 |
|---|--------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento di mq 82.00 con scoperto esclusivo di mq 90.00 | 91,00 | x | 100 % | = | 91,00 |
| Totale: | 91,00 | | | | 91,00 |

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero 13.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Garage | 21,00 | x | 50 % | = | 10,50 |
| Totale: | 21,00 | | | | 10,50 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: zona E1 tipologia A2 e C6

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.376,81 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 95.000,00 pari a: 1.376,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/03/2025
Fonte di informazione: OMI
Descrizione: zona E1 tipologia A2 e C6
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie: 21
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.156,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2025
Fonte di informazione: OMI
Descrizione: zona E1 tipologia A2 e C6
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie: 10
Prezzo: 138.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/07/2025
Fonte di informazione: OMI
Descrizione: zona E1 tipologia A2 e C6
Superfici principali e secondarie: 138
Superfici accessorie: 15
Prezzo: 190.000,00 pari a 1.241,83 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/09/2025
Fonte di informazione: OMI
Descrizione: zona E1 tipologia A2 e C6
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie: 10
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.119,40 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/11/2025
Fonte di informazione: OMI
Descrizione: zona E1 tipologia A2 e C6
Superfici principali e secondarie: 72
Superfici accessorie: 16

Prezzo: 102.000,00 pari a 1.159,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore dell'immobile viene definito sulla base della superficie lorda dell'appartamento valutata al 100%, aggiunta la sup dello scoperto esclusivo valutato al 10% e del garage esclusivo valutato al 50%

Il fabbricato risulta in buono stato di conservazione presentando alcuni danni determinati da piccoli vizi costruttivi e dalla vetustà

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione e la distribuzione della superficie è razionale e ben fruibile le finiture sono buone anche se non di alto pregio

La zona in cui è posizionato lo stabile è riservata con la comodità di avere un supermercato vicinissimo ma che non disturba la circolazione essendo accessibile dalla strada principale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 91,00 | x | 1.200,00 | = | 109.200,00 |
| Valore superficie accessori: | 10,50 | x | 1.200,00 | = | 12.600,00 |
| | | | | | 121.800,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **121.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **121.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, allo scopo di determinare tale valore, il sottoscritto ha svolto una indagine conoscitiva dei valori di compravendita praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare. Si sono inoltre tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima dal punto di vista strutturale e di manutenzione del bene. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo:

- 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

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare 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 | 91,00 | 10,50 | 121.800,00 | 121.800,00 |
| | | | | 121.800,00 € | 121.800,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.991,20**

Arrotondamento del valore finale: **€. 308,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.000,00**

data 18/03/2026

il tecnico incaricato
Riccardo Franca