

TRIBUNALE DI PESARO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 101/2025 R.G.E.

██████████ contro ██████████

Giudice **Dott. Pini Lorenzo**

Giuramento del CTU: 12/01/2026

Sopralluogo: 01/02/2026

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. CANGINI STEFANO

Pesaro li 01/03/2026

Il CTU Ing. Cangini Stefano



A. RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA:

Il sottoscritto Ing. Cangini Stefano, nato a Senigallia il 29/06/1979, con studio in Pesaro, Strada di Valle Tresole n.13/5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro-Urbino al N. 1566, a seguito di incarico ricevuto con decreto del 17/12/2025 per la valutazione della piena proprietà dell'immobile [REDACTED] per la quota di 1000/1000 relaziona:

1) Identificazione del bene, comprensiva dei dati catastali e numero civico:

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un appartamento al piano terra comprensivo di autorimessa al piano interrato e da un locale con destinazione d'uso al catasto negozio/bottega al piano terra (nella realtà non si presenta come tale), nel Comune di Colli al Metauro (PU) sezione Serrungarina, via Dante Alighieri n.11.

Gli immobili sono censiti come segue:

Appartamento e autorimessa: Foglio 22 del Comune di Colli Al Metauro, particella 367, sub.3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 303,68;

Negozio/bottega: Foglio 22 del Comune di Colli Al Metauro, particella 367, sub.2, categoria C/1, classe 1, consistenza 22 mq, Rendita catastale Euro 228,38;

I beni risultano intestati catastalmente come segue:

- [REDACTED] Proprieta' 1/1

L'appartamento sub. 3 corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale prot. n. 4234 del 28/09/1989, ad eccezione di alcune lievi difformità al piano interrato che non comportano variazioni di classamento. È comunque prevista una sanatoria per regolarizzare tali modeste modifiche interne, al fine di garantire la piena conformità con il progetto architettonico. Si rende pertanto necessario procedere a un nuovo accatastamento.

Il negozio sub. 2 corrisponde alla planimetria catastale prot. n. 4234 del 28/09/1989, ad eccezione della destinazione d'uso: nella pratica edilizia risulta infatti come studio, mentre al Catasto è accatastato come negozio. Si richiede pertanto un nuovo accatastamento per il cambio di destinazione d'uso.



2) Sommaria descrizione del bene:

I beni oggetto di stima verranno identificati come Corpo A (Unità immobiliare) e Corpo B (Ufficio) facenti parte entrambi di un lotto unico (Lotto 1).

LOTTO 1

Trattasi di un appartamento posto al piano terra, con relativa autorimessa al piano interrato, facente parte di un fabbricato residenziale edificato tra gli anni '70 e '80.

L'immobile è ubicato nel Comune di Colli al Metauro, frazione di Serrungarina. La località risulta discretamente dotata di servizi di pubblica utilità, quali scuole primarie e secondarie, trasporto pubblico, istituti bancari e attività commerciali.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato ed è stato realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura. Esternamente presenta un aspetto architettonico semplice, privo di particolari elementi di pregio, con facciate intonacate e tinteggiate. Nel complesso, lo stabile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

CORPO A

L'appartamento oggetto di perizia, posto al piano terra, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere matrimoniali, una camera singola e un bagno, oltre a tre balconi ubicati sul retro e sul lato sinistro del fabbricato.

Mediante scala interna a chiocciola si accede al piano interrato, ove sono stati ricavati i locali accessori adibiti a deposito e autorimessa. Le finiture interne sono di qualità media e risalgono all'epoca di costruzione (circa 1973-1974): pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetro singolo, avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso in legno non blindato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con radiatori. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento non risulta attualmente funzionante, in quanto la caldaia è stata scollegata e rimossa, come riferito dall'esecutato.

L'unità immobiliare dispone inoltre di uno scoperto esclusivo.



Nel complesso, l'immobile presenta uno stato di manutenzione mediocre.

L'autorimessa, posta al piano interrato, è accessibile sia tramite rampa esterna comune sia mediante collegamento interno con l'unità immobiliare attraverso una scala a chiocciola.

Il locale è dotato di porta d'accesso in lamiera e di portone basculante in lamiera, attualmente non funzionante (come riferito dall'esecutato). I pavimenti sono in ceramica. È inoltre presente un piccolo bagno, completo di impianto idrico e di scarico.

CORPO B

L'unità oggetto di perizia è costituita da un unico vano con destinazione d'uso ufficio, come previsto dalla Concessione Edilizia, ed è situata al piano terra del fabbricato adiacente al Lotto A, con accesso indipendente.

Il locale presenta finiture di qualità media, risalenti all'epoca di costruzione (circa 1974-1975), con pavimenti e rivestimenti in ceramica e infissi esterni in alluminio. È dotato di impianto elettrico sottotraccia che alimenta anche due collettori di aria calda. Non si è potuto verificare se l'impianto di riscaldamento è funzionante.

L'unità immobiliare dispone inoltre di uno scoperto esclusivo.

3) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, compresa la conformità degli impianti, posti al servizio dell'edificio, e stima degli eventuali costi di sanatoria o ripristini:

Il fabbricato è stato edificato, sulla scorta della Concessione Edilizia n. 55 del 16/11/1978 variante alla Concessione Edilizia n.7/2 del 21/12/1973 e Concessione Edilizia n.28 del 04/06/1986. L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità rilasciato in data 16/05/1980.

Per quanto rilevato in sede di sopralluogo — precisando che non è stato possibile accedere ad alcuni locali in quanto chiusi a chiave — sono emerse lievi difformità. Alcune di esse risultano sanabili, mentre altre non lo sono e dovranno pertanto essere necessariamente ripristinate allo stato legittimo, come previsto dalla Concessione Edilizia n. 55 del 16/11/1978.

CORPO A

Opere non sanabili (ripristino stato dei luoghi)

Al piano terra dovrà essere chiusa l'attuale apertura che mette in comunicazione l'unità immobiliare (Corpo A) con lo studio (Corpo B), in quanto i due immobili risultano legittimati come vani separati e indipendenti.

Al piano interrato dovrà inoltre essere rimossa la cucina, poiché le altezze interne del locale non rispettano i minimi prescritti



Opere sanabili:

Al piano interrato sono state riscontrate difformità consistenti nella realizzazione di tramezzi interni non conformi al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 55 del 16/11/1978; tali difformità dovranno essere sanate mediante presentazione di idonea pratica edilizia.

CORPO B

Opere non sanabili:

Al piano terra dovrà essere rimossa la cucina, in quanto il locale ha destinazione d'uso ufficio.

Aggiornamento catastale:

L'unità risulta attualmente accatastata come negozio; si dovrà pertanto procedere al cambio di destinazione d'uso in Catasto, al fine di renderla conforme alla destinazione legittimata dalla Concessione Edilizia n. 55 del 16/11/1978.

COSTI NECESSARI PER SANATORIA E RIPRISTINO STATO LEGITTIMATO

- Costo di ripristino stimato di circa Euro 1.000,00;
- Costo per pratica di sanatoria urbanistica di circa Euro 1,500,00;
- Costo Aggiornamento planimetria catastale e Docfa di circa Euro 500,00.

Totale spese di ripristino e sanatoria: **3.000,00 Euro**

Si rileva inoltre un evidente errore grafico nelle planimetrie allegata alla Concessione Edilizia n. 55 del 16/11/1978, nelle quali al piano interrato non è rappresentata la scala a chiocciola interna, pur essendo la stessa correttamente indicata nella planimetria del piano terra.

Risultano invece corrette le planimetrie allegata alla Concessione Edilizia n. 28 del 04/06/1986, nelle quali la scala interna è regolarmente rappresentata.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'impiantistica non si presenta in buono stato: la caldaia risulta assente e l'impianto termico non è funzionante.

Considerata l'epoca di costruzione (circa 1973), gli impianti potrebbero essere stati conformi alla normativa vigente al tempo della realizzazione, ma necessitano comunque di adeguamento alle disposizioni attualmente in vigore.



Non sono stati consegnati al CTU i relativi certificati di conformità.

4) Verifica dei dati dell'atto di pignoramento ed esatta identificazione dei dati catastali per l'emissione del decreto di trasferimento:

I beni indicati nel verbale di pignoramento del 02/10/2025 repertorio n.1914 sono rappresentati dalle unità immobiliari nel Comune di Colli Al Metauro (PU) sezione Serrungarina Foglio 22 particella 367 sub, 2-3, a favore di cc. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

5) Provenienza dei beni:

La **quota di 1/1 di proprietà** degli immobili oggetto di perizia è stata acquisita da [REDACTED] con atto di vendita e divisione del Notaio De Martino Alberto del 29/09/1989 repertorio n.50294 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Pesaro in data 13/10/1989 al n. di registro generale 8540 e n. di registro particolare 5373 da [REDACTED]

6) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

I beni risultano attualmente occupati da soggetti extracomunitari, non precisamente identificati nel numero e nell'identità, come dichiarato dal custode nel verbale di sopralluogo.

Per quanto è stato possibile verificare, sull'immobile non risulta in essere alcun contratto di locazione valido.

7) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico ed esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Per quanto si è potuto riscontrare, sugli immobili oggetto di stima sussistono le iscrizioni e trascrizioni elencate nel certificato ai sensi dell'Art. 567 secondo comma C.P.C , a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE) del 15/10/2025, allegato al fascicolo documenti depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, e più precisamente:



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Colangeli Angelo del 22 marzo 2006 repertorio n. 59135/21386 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 27 marzo 2006 al numero generale 4981 e al numero particolare 1330 a favore di [REDACTED] per capitale di € 152.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 304.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 22 Particella 367 Subalterno 3;

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Colangeli Angelo del 23 marzo 2010 repertorio n.70269/30565 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 26 marzo 2010 al numero generale 3748 e al numero particolare 974 a favore di [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] per capitale di € 34.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 68.000,00, durata 13 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale su NCEU Foglio 22 Particella 367 Subalterno 2;

- **Ipoteca Della Riscossione** ruolo e avviso di addebito esecutivo atto [REDACTED] del 19 giugno 2019 repertorio n. 1055/8219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 26 giugno 2019 al numero generale 7825 e al numero particolare 1243 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 51.144,43 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 102.288,86, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 22 Particella 367 Subalterno 3, NCEU Foglio 22 Particella 367 Subalterno 2, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 22 Particella 704 Subalterno 11, NCEU Foglio 22 Particella 704 Subalterno 10;

- **Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Pesaro del 25 settembre 2025 repertorio n. 1914 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 15 ottobre 2025 al numero generale 13169 e al numero particolare 9068 a favore di [REDACTED] [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED]



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio,*

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio on-line

Descrizione: Edificio residenziale

Indirizzo: Colli al Metauro, frazione Serrungarina (PU)

Superfici principali e secondarie: 127

Prezzo: 130,000,00 pari a 1,023,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: OMI – Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edificio residenziale

Indirizzo: Colli al Metauro, frazione Serrungarina (PU)

Prezzo min: pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: OMI – Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edificio residenziale

Indirizzo: Colli al Metauro, frazione Serrungarina (PU)

Prezzo max: pari a 1.050,00 Euro/mq



SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Il metodo si basa sul confronto di prezzi spuntati all'attualità ed in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni immobili di analoghe caratteristiche: viene quindi creata una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche. Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita sono stati riscontrati valori intorno a €/mq. 1.023,00; l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riporta un valore minimo di €/mq. 850,00 e massimo di €/mq. 1.050,00. Si assume quindi come valore di stima **€/mq. 975,00** che risulta essere la media dei tre valori;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato corpo A: $198,50 \times 975,00 = 193.537,50 = \text{Euro } 193.500,00$ (arrotondato)

CORPO B (UFFICIO PIANO TERRA)**CONSISTENZA:**

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

Per le misurazioni: Superficie Esterna Lorda (SEL) Codice delle Valutazioni Immobiliari;

Per il calcolo del coefficiente : UNI 10750 del 2005

Determinazione delle superfici:

Ufficio PT: mq. 26,00

Scoperto esclusivo: mq. 20,00 x 0,15 = mq. 3,00

Sommano Sup. Comm.le mq. 29,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI**

Procedimento di stima: *Comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio,*

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: OMI – Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edificio residenziale

Indirizzo: Colli al Metauro, frazione Serrungarina (PU)

Prezzo min: pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: OMI – Agenzia delle Entrate

Descrizione: Edificio residenziale

Indirizzo: Colli al Metauro, frazione Serrungarina (PU)

Prezzo max: pari a 810,00 Euro/mq

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Il metodo si basa sul confronto di prezzi spuntati all'attualità ed in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni immobili di analoghe caratteristiche: viene quindi creata una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riporta un valore minimo di €/mq. 600,00 e massimo di €/mq. 810,00. Si assume quindi come valore di stima **€/mq. 705,00** che risulta essere la media dei tre valori;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di mercato corpo B: $29,00 \times 705,00 = 20.445,00 = \text{Euro } 20.500,00$ (arrotondato)



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: AGENZIE CON ANNUNCI ON-LINE, osservatori del mercato immobiliare OMI.

VALORE DI MERCATO (OMV):*RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:*

<i>ID</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>VALORE</i>
A	UNITA' IMMOBILIARE	193.500,00 €
B	UFFICIO	20.500,00 €
	TOT. VALORE (A+B)	214.000,00 €

SPESE DI RIPRISTINO E SANATORIA: Euro 3.000,00

Valore commerciale dell'immobile: 214.000,00 – 3.000,00 = 211.000,00 (duecentoundicimilaeuro/00)

Valore di Vendita Giudiziaria:

- 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: Euro - 21.100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

Euro 211.000,00 – 21.100,00 = Euro 189.900,00 (centoottantanovemilanovecento/00)

CONCLUSIONI

Considerato quanto sopra esposto, si può attribuire alla piena proprietà del fabbricato oggetto di valutazione un valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova pari a **Euro 189.900,00** (centoottantanovemilanovecento/00)

ALLEGATI:

- Risposta quesiti;
- Descrizione succinta dei lotti;
- Documentazione fotografica;



Ing. Cangini Stefano
- Identificativo catastale;

R.G. 101/2025

Perizia C.T.U.

- Visure catastali;
- N. 2 Planimetrie catastali;
- Copia Concessione Edilizia n. 55 del 16.11.1978;
- Copia attestato di agibilità;
- Estratto atto di matrimonio;
- Checklist;

Pesaro li 01/03/2026

IL TECNICO INCARICATO
(Ing. Cangini Stefano)

