

FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281 - Cell. 3357067400

e-mail studiotec84@virgilio.it

TRIBUNALE DI PESARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ES. IMM. R.G.E. N.122/2025

Giudice Istruttore: Dott. Pini Lorenzo

OGGETTO: Esecuzione immobiliare post. L.80

Tavullia, lì **10/04/2026**

Il C.T.U.

Dott. Arch. Donatella Fini

INDICE

1) QUESITI

2) SOPRALLUOGHI

3) IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI STIMA

- a) Ubicazione e localizzazione dei beni in oggetto
- b) Tipologia dei beni
- c) Identificazione e conformità catastale
- d) Conformità urbanistica
- e) Condizioni di manutenzione degli immobili e degli impianti
- f) Stato di possesso degli immobili e esatta proprietà
- g) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- h) Occupazione o meno dei beni

4) ANALISI DI STIMA

1. Criteri utilizzati
2. Superficie netta e superficie commerciale

5) CONCLUSIONI

6) ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica
- B) Estratto di mappa, visura catastale
- C) Planimetria in scala

1) QUESITI

Nell'udienza del 14/01/26 il Giudice Istruttore Dott. Lorenzo Pini, ha conferito alla sottoscritta Arch. Donatella Fini l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, sottoponendo i seguenti quesiti:

1. **esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento**
comprensiva: dei confini, dati catastali, numero civico.
2. **descrizione del bene;**
3. **atto di acquisto e l'esatta proprietà come da Conservatoria;**
4. **stato di possesso del bene;**
5. **occupazione o meno dei beni pignorati;**
6. **verifica della regolarità urbanistica;**
7. **esistenza di formalità, vincoli o oneri di qualunque genere;**
8. **esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente**
9. **lo stato degli impianti e la loro conformità**
10. **stima commerciale;**

2) SOPRALLUOGHI

In data 18/02/2026 la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo per individuare e localizzare i beni, per una visione diretta dell'immobile e precisamente:

- nel Comune di Pesaro località Cattabrighe in Via Po n. 37: dove è ubicata l'unità immobiliare distribuita su 2 piani: piano primo e piano secondo (sottotetto). Fa parte di un edificio composto da quattro unità immobiliari su tre piani ad uso residenziale, senza garage.

La proprietà dell'unità immobiliare in questione, ha provveduto a fare accedere la sottoscritta all'interno degli immobili oggetto di espropriazione.

3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

a. Ubicazione e localizzazione dei beni in oggetto

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, si trova nel Comune di Pesaro, in Via Po n°. 37 nel quartiere di Cattabrighe. Un quartiere a bassa densità urbanistica.

L'intero edificio sorge su di un lotto, che ha il fronte sul lato strada di Via Po, che è una strada a limitata percorrenza, a servizio degli edifici circostanti ed è una parallela della SS. 16, nei pressi della parrocchia di San Terenzio; mentre gli altri lati confinano con altrettanti edifici residenziali, aventi la stessa tipologia edilizia.

In ambito di strumenti urbanistici (PRG), l'edificio ricade in zona omogenea B del sub sistema R3 – intervento 3.0.

b. Tipologia dei beni

Trattasi di **fabbricato di civile abitazione quadrifamiliare costruito negli anni '60**, di modesta qualità architettonica e costruttiva.

L'unità, oggetto di perizi, fa parte, assieme ad altre 3 unità immobiliari, di un edificio plurifamiliare residenziale, singolo, edificato nel 1964, su 4 livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto.

Il perimetro del lotto è delimitato:

- sul retro da una recinzione costituita da un muretto su cui insiste una recinzione con paletti e rete metallica, che lo divide da un altro giardino di altra proprietà; lo scoperto delimitato da tale recinzione contiene **corti esclusive**, ossia aree di pertinenza degli appartamenti con uso diverso (giardino, orto etc..)
- sul fronte, lato strada, è delimitato da un muretto su cui persiste una recinzione in metallo, su cui vi sono 3 cancelli pedonali che accedono ad un'area di **comune proprietà** su cui persistono i 3 portoni per accedere agli appartamenti; 2 portoni laterali di accesso

alle 2 unità del piano terra e 1 centrale da cui si accede alle 2 rampe di scale che portano alle 2 unità al piano primo.

- Sui lati sinistro e destro del fabbricato, vi sono 2 rampe carrabili di **comune proprietà**.

L'unità immobiliare oggetto di esproprio, si trova nella parte destra dell'immobile., Il portone al piano terra a cui si accede all'appartamento è proprio in mezzo alla facciata del fabbricato ed è in comune con l'appartamento del lato sinistro al 1° piano, anche se le scale all'interno dell'androne sono 2, una per ogni appartamento, risultano di **proprietà comune**.

L'unità immobiliare al piano primo è composta da: cucina/soggiorno, camera doppia, bagno, camera singola; collegata con una scala interna alla soffitta al piano sottotetto, dotato di 3 locali; 1 adibito a lavanderia/bagno e 2 a ripostiglio. Tale sottotetto è dotato di finestre e lucernai.

L'appartamento è dotato anche di un altro locale ad uso ripostiglio, posto al piano secondo sottostrada avente un'altezza di mt. 1,60 ed al quale si accede da una botola sul pavimento del marciapiede e di scoperto esclusivo sul retro.

L'unità immobiliare dispone di un'area esterna adibita a giardino, a cui si accede dalla rampa e dal marciapiede di proprietà comune delle 2 unità poste a destra del fabbricato.

c. Identificazione e conformità catastale

- Immobile residenziale distinto al N.C.E.U. del Comune di Pesaro; in Via Po n° 37, al **Foglio 9 Mappale 317 sub. 11** - categoria A/3 (abitazioni) - classe 2- consistenza 5,5 vani- superficie catastale 108,00 mq. (escluse aree scoperte) – mq. 98,00 rendita catastale € 278,37 (Duecentosettantotto/37) al piano primo dell'edificio. Inoltre, nella stessa planimetria catastale al piano interrato vi è indicato un deposito. La planimetria catastale presentata nel 2014 fa riferimento alle modifiche apportate con CAEL del 2014.

d. Conformità urbanistica

- Licenza n°195 del 08/04/1964
- Condono edilizio N° 44961 C.E. n.8703/CD 85 del 20/07/1999
- Abitabilità ABI/75/1968 – Pratica edilizia N° 2463 del 31/12/1968
- CAEL n° 141265 del 24/06/2014 *“Interventi di manutenzione straordinaria e opere interne”*.

Ad oggi il fabbricato **risulta non conforme** al progetto e all'accatastamento nel piano sottotetto.

La lavanderia del sottotetto, è stata ibridata e dotata di sanitari per il bagno e in ogni locale sono stati installati dei radiatori.

L'installazione di radiatori nelle zone accessorie (considerate fredde e non aventi altezze regolamentari) è illegittimo e irregolare, poiché il sottotetto è stato accatastato e progettato come soffitta, ossia "non abitabile", e tale intervento configura un utilizzo improprio dei locali, rendendoli di fatto abitabili senza i requisiti igienico-sanitari richiesti.

Precisiamo che non vi sono diversità tra gli elaborati di progetto depositati in Comune e l'accatastamento, ma esiste difformità tra questi documenti e lo stato di fatto: nel piano sottotetto le altezze rilevate sul posto e quelle su progetto risultano inferiori di circa 9/14 cm. Questo è, forse, dovuto al fatto che sono stati alzati i pavimenti; inoltre, il locale lavanderia/bagno è stata divisa con parete ad un'altezza di mt. 1.80 ca.

Ad oggi l'immobile deve essere oggetto di **sanatoria con opere**.

e. Condizioni di manutenzione

Esternamente ed internamente non presenta segni di degrado né cedimenti strutturali, né crepe di qualunque genere. Le facciate risultano in buono stato. La struttura portante è di quelle in muratura portante e solai in latero cemento. Esternamente l'edificio è stato intonacato e dipinto e non vi sono fenomeni di degrado.

Internamente, l'unità immobiliare si presenta in condizioni buone, è stato tenuto con cura e buona manutenzione: gli infissi esterni in legno sono datati, e presentano segni di vetustà, gli impianti sono a norma e sono stati rifatti in data recente, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres di recente produzione, i radiatori sono in ghisa. Si può affermare che il locale è in condizioni buone e ben manutentato.

L'attestato di prestazione energetica depositato – classifica l' edificio di **classe G**.

f. Stato di possesso dell'immobile

Ad oggi, gli immobili sopra descritti risultano di piena e intera proprietà di:

- [REDACTED] possessore di 1/1

g. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Marchionni Enrico del 24 luglio 2014 repertorio n. 580651/25491 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 6 agosto 2014 al numero generale 7633 e al numero particolare 1335 a favore di Cassa di Risparmio di Fano S.p.a. a carico di [REDACTED]

- Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 24 febbraio 2023 repertorio n. 1544/8223 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 27 febbraio 2023 al numero generale 2239 e al numero particolare 309 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione a carico di [REDACTED]
- Verbale di Pignoramento immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Pesaro del 12 novembre 2025 repertorio n. 2306 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 18 dicembre 2025 al numero generale 16670 e al numero particolare 11566 a favore di Credit Agricole Italia S.p.a. a carico di [REDACTED]

h. Occupazione o meno dei beni

L'immobile risulta attualmente occupato dalla stessa proprietà: Sig.ra [REDACTED] e Famiglia.

4) ANALISI DI STIMA

1) Criteri utilizzati

Le indagini di mercato per calcolare il valore della stima dell'immobile, sono state fatte sulla base di fonti dirette (agenzie immobiliari, tecnici che operano sul posto, impresari, atti di vendita registrati) e da fonti indirette (osservatori immobiliari Borsini). Raccogliendo dati che permettono di creare un sistema sintetico comparativo sulla base dei prezzi correnti e dei prezzi noti, riferiti a beni simili per caratteristiche tipologiche, tecniche, architettoniche e anno di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il prezzo di vendita degli immobili, nella zona di Pesaro dovrà essere coerente con i prezzi di mercato della stessa tipologia di immobile.

2) Superficie netta e superficie commerciale

La documentazione in mio possesso, consente di individuare le seguenti superfici utili. Il conteggio delle superfici ingloba anche le murature esterne nella loro interezza fino ad uno spessore massimo di 50 cm. e le murature che dividono gli immobili dalle altre unità immobiliari, conteggiate nella metà. E' necessario precisare, che la misurazione delle superfici è stata fatta seguendo i progetti concessionati, i dati/planimetrie catastali e la misurazione reale. La valutazione commerciale segue i parametri di mercato, per cui le superfici utili nette vengono conteggiate seguendo tali parametri.

Unità immobiliare

	Sup. Reali	Sup. Comm.
➤ Sup. tot. del sottotetto 35%	mq. 83.10 ca.	mq. 29.09
➤ Sup. tot. dei balconi 25%	mq. 13.40 ca.	mq. 3.35
➤ Sup. tot. appartamento P.1. (1/1)	mq. 83.10 ca.	mq. 83.10
➤ Sup. tot. scoperto di pertinenza 10%	mq. 98.00 ca.	mq. 9.80
➤ Sup. tot. ripostiglio interrato 20%	mq. 6.00 ca.	mq. 1.20
TOTALE	mq. 283.60 ca.	mq. 126.54

Sulla base delle considerazioni esposte, dei conteggi eseguiti e come già descritto da condizioni oggettive tali da implicare un aumento o una diminuzione del valore dell'immobile, a seconda dei coefficienti di merito, la sottoscritta reputa che tale valore degli immobili oggetto di perizia di stima di proprietà sia equivalente a:

Superficie mq. 126.54 x € 1.700,00= € 215.118,00

5) CONCLUSIONI

Nelle valutazioni conclusive, possiamo riassumere brevemente lo stato dei luoghi: **l'unità immobiliare deve essere oggetto di sanatoria.**

I costi che è necessario affrontare per ottenere la conformità urbanistica, si possono ipotizzare in un totale di **€ 21.000,00 ca.** (oltre iva) dovuti per: le spese tecniche; le spese per i diritti di segreteria; le spese per le sanzioni della violazione e le spese per le opere edili per il ripristino.

Pertanto, il valore di stima complessivo dell'immobile, alla luce di quanto sopra, è da considerarsi di **€ 194.118,00** (centonavantaquattrocentodiciotto/00) da cui il valore per arrotondamento è di **€ 194.000,00** (Centonovantaquattromila/00).

Quanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

FINI ARCH. DONATELLA

Via Roma n° 2/B - 61010 Tavullia (PU)

Tel – Fax 0721476281 - Cell. 3357067400

e-mail studiotec84@virgilio.it



6) ALLEGATI

Che qui si allegano come parte integrante e sostanziale della perizia.

ALL. A) Documentazione fotografica

ALL. B) Estratto mappa, visura, planimetrie catastali

ALL. c) Checklist



Tavullia, lì 10/04/2026



Il C.T.U.

Arch. Donatella Fini

