



TRIBUNALE ORDINARIO – PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv.to Avv. Giulia De Luca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2026

TECNICO INCARICATO:

Geom. GIUSEPPE BALZANO

CF: BLZGPP77P16L259N

con studio in PESARO (PU) - LOC. BORGO SANTA MARIA

VIA FILIPPO CALLEGARI 29

telefono: 0721201499

email: info@geometrabalzano.it

PEC: giuseppe.balzano@pecgeometripu.it

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accertata la completezza della documentazione (art.567 co. C.p.c.) e previo avviso alle parti, il giorno 18.02.2026 il sottoscritto CTU, unitamente al Custode, si recava presso l'Unità immobiliare in oggetto, per l'inizio delle operazioni peritali ed effettuazione sopralluogo.

Dopo avere ispezionato l'immobile ed avere effettuato le misurazioni (documentando anche con fotografie), controllata la corrispondenza urbanistica e catastale, concluse le operazioni peritali, si descrive di seguito.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica in un'area residenziale nella frazione Tavernelle, Loc. Serrungarina, nel Comune di Colli al Metauro. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le strutture pubbliche (scuole, banche, supermercati) sono ubicate in un raggio di 3km.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Piena proprietà di un appartamento con garage e scoperto esclusivo, sito nel Comune di Colli Al Metauro (PU), località Serrungarina, Via Tenaglie n. 6/D. L'immobile fa parte di un complesso residenziale di 8 unità abitative ultimato nel 2007.

Distribuito su più livelli è così sviluppato: al Piano Terra si colloca lo scoperto di proprietà esclusiva, che funge da filtro all'ingresso. Esso ospita la scala privata di collegamento tra il piano interrato e il piano primo. Al Piano Primo si accede tramite la suddetta scala esterna e il ballatoio di ingresso dell'abitazione, che è composta da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera matrimoniale, una camera singola e un servizio igienico. Nel disimpegno è presente una scala retrattile che dà accesso al piano secondo sottotetto dove si trova la soffitta allo stato grezzo. Nel Piano Interrato si trova il Garage di generose dimensioni con doppio accesso, uno pedonale dalla scala privata, il secondo è quello carrabile che si affaccia sul corsello condominiale collegato alla rampa che porta alla strada pubblica.

Parti Comuni: La natura condominiale riguarda esclusivamente la rampa di accesso ai garage e il corsello di manovra al piano interrato.

TECNICO INCARICATO

Geom. GIUSEPPE BALZANO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Foglio 22, Particella 877, Subalterno 21: Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 2, consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 175,60. Derivante da: VARIAZIONE del 28/04/2026 Pratica n. PS0036831 in atti dal 29/04/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36831.1/2026).
- Foglio 22, Particella 877, Subalterno 13: Categoria C/6 (autorimessa), Classe 1, consistenza 20 mq, Rendita Catastale € 22,72. Derivante da: VARIAZIONE del 28/04/2026 Pratica n. PS0036831 in atti dal 29/04/2026 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36831.1/2026).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

L'unità si distingue per l'indipendenza funzionale e si sviluppa su tre livelli (interrato, terra e primo con sottotetto).

Consistenza commerciale complessiva	112,43 mq
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.156,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 106.510,96
Data della relazione	19/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO***. È presente un regolare contratto di locazione registrato e prorogato in data antecedente al pignoramento, con scadenza stabilita al 14/03/2029. Stipulato il 15.3.2021 e registrato in pari data presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Fano al n. 677, serie 3T., con importo dichiarato di 4.800,00€.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**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.

TECNICO INCARICATO

Geom. GIUSEPPE BALZANO

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA,

4.2.1 iscrizioni

ANNOTAZIONE del 06/07/2007- Registro Particolare 2580 Registro Generale 11232

Pubblico ufficiale SPINAZZOLA MASSIMO Repertorio 24302 del 08/03/2007

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità in riferimento: iscrizione numero 3006 del 2005

TRASCRIZIONE del 05/12/2007 - Registro Particolare 10604 Registro Generale 20199

Pubblico ufficiale Spinazzola Massimo Repertorio 25799/4903 del 27/11/2007

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 05/12/2007- registro-particolare 4724 registro generale 20200

Pubblico ufficiale Spinazzola Massimo repertorio 25800/4904 del 27/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Nota disponibile in formato elettronico

ANNOTAZIONE del 19/12/2007- registro particolare 5077 registro generale 21119

Pubblico ufficiale Spinazzola Massimo repertorio 25797/4902 del 27/11/2007 ANNOTAZIONE A

ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento iscrizione numero 3006 del 2005

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

TRASCRIZIONE del 15/01/2026 registro particolare 262 registro generale 334 pubblico ufficiale UNEP

C/O TRIBUNALE DI PESARO repertorio 2468 del 05/12/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI nota disponibile in formato elettronico

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 stimate:	€ 452,75
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 655,62

TECNICO INCARICATO

Geom. GIUSEPPE BALZANO

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

6.1 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

L'immobile non è stato finanziato con risorse pubbliche.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

6.1.1 pratiche edilizie:

- Permisso di Costruire n.27 del 14/06/2005
- successiva Variante DIA 5320 del 29/09/2006;
- è stata richiesta abitabilità con prot. 7039 del 13/12/2007.

6.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C4 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PRIVATA Norme tecniche di attuazione art.21

6.2.1 In tali zone il Piano si attua attraverso un Piano di Lottizzazione secondo i seguenti indici edilizi e urbanistici:

$It = 1,50 \text{ mc / mq}$

$Np = 2$

$Hf = 8,50 \text{ ml.}$

$Ds = 5,00 \text{ ml. da strade di larghezza inferiore a ml. 7,00}$

$= 7,50 \text{ ml. da strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00}$

$= 10,00 \text{ ml. da strade di larghezza superiore a ml. 15,00}$

$Df = 10,00 \text{ ml.}$

$Dc = 5,00 \text{ ml.}$

6.2.2 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.

6.2.3 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.

6.2.4 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.

TECNICO INCARICATO

Geom. GIUSEPPE BALZANO

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

7.1.1 Stato di fatto e difformità Rilevate

- Sottotetto: Altezze medie e massime superiori a quelle autorizzate. Richiesto ripristino dell'altezza utile a m 1,50 tramite controsoffitto strutturale fisso.
- Area Esterna (Scoperto esclusivo): pavimentazione di zone destinate a verde permeabile in progetto. Necessario ripristino dello stato originario.
- Piano Interrato: Difformità nelle quote altimetriche del garage e nelle dimensioni dei fori architettonici (finestra interna e basculante).
- Componente Strutturale: Modifica non autorizzata della scala di collegamento al piano interrato. L'intervento richiede la regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/01 e della normativa sismica regionale.

7.1.2 Iter Tecnico-Amministrativo di Sanatoria

Le difformità risultano sanabili tramite Accertamento di Conformità (ex Art. 36-bis DPR 380/2001) alle seguenti condizioni:

- Opere di Ripristino: Esecuzione preventiva del controsoffitto nel sottotetto e ripristino del giardino permeabile.
- Deposito Strutturale: Deposito in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Regionale (sistema DOMUS) per le modifiche alla scala.
- Titolo Edilizio: Presentazione di SCIA in sanatoria per accertamento di conformità.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

7.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

7.4 CRITICITÀ SICUREZZA E INAGIBILITÀ

L'immobile presenta una grave carenza dei requisiti minimi di sicurezza ai sensi del D.M. 236/1989:

Danni Strutturali: Cedimento dei parapetti del ballatoio/balcone di accesso (unico percorso di ingresso).

Stato Attuale: Presenza di transenne provvisorie e rischio di caduta nel vuoto.

Stato Giuridico: Perdita immediata dell'abitabilità. La riattivazione dell'agibilità è subordinata al rifacimento integrale dei parapetti a norma di legge e alla successiva certificazione.

Parapetto ballatoio: Parzialmente divelto e mancante; residui ancora presenti in loco.

Secondo balcone: Criticità strutturali nei parapetti.

Misure di sicurezza: Perimetro esterno attualmente delimitato da transenne metalliche provvisorie.

Oneri per l'aggiudicatario: La riattivazione dell'agibilità è subordinata al ripristino delle condizioni di sicurezza (posa nuovi parapetti a norma). I costi di ripristino e rimozione detriti sono già stati decurtati dal valore di stima.

TECNICO INCARICATO

Geom. GIUSEPPE BALZANO