



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI



CUSTODE:

Avv. NOCITO ALDO ROCCO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025



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



tecnico incaricato: Cristina Arduini

Pagina 1 di 23





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO Via XXV Aprile 31, frazione Saltara, della superficie commerciale di **59,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in un complesso residenziale sito nel Comune di Colli al Metauro, Frazione di Saltara, in via XXV Aprile, edificato con Permesso di Costruire n° 03/2006 del 30/03/2006 con successive varianti di cui alle DIA n° 46/2008 e n° 77/2008, anche come riportato nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni).

Il complesso edilizio è posto a mezza costa su una delle alture vicine al borgo di Saltara e si compone di tre blocchi distinti, composti ciascuno da 3 - 4 appartamenti, disposti a mezza luna a seguire le curvature di Via XXV Aprile, che li sovrasta e dalla quale hanno accesso, e della sottostante Strada Provinciale Mombaroccese, dalla quale sono separati da una scarpata ripida e arborata.

Data la morfologia del terreno, i tre blocchi sono edificati su livelli digradanti e il lotto in cui sorgono è occupato da diverse scale e percorsi pedonali di collegamento tra le varie quote, da muri di contenimento e di delimitazione tra le proprietà, da aree esclusive mantenute a giardino su vari terrazzamenti, nonché da scivolo carrabile comune, con ingresso da Via XXV Aprile, per l'accesso ai garage posti al livello più basso del complesso.

Sono presenti segni di infiltrazioni diffusi in tutte le parti esterne del condominio: sono presenti cavillature, crepe e distacchi tra le varie componenti edilizie che consentono l'ingresso dell'acqua piovana con conseguente deperimento del complesso.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste nel blocco laterale in posizione Nord/Ovest. Secondo l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, nel blocco trovano posto tre unità abitative, una al piano terra e due al piano primo di cui una – il sub 8 – costituisce il CORPO A oggetto della corrente procedura; il piano seminterrato del blocco è destinato a locali accessori e box autorimessa/garage di cui uno – il sub 12 – costituisce il CORPO B oggetto della corrente procedura, oltre che dallo spazio di manovra comune.

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 $h_{min} = m\ 2,78$ - $h_{max} = m\ 3,45$. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1020 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda PS0091638 del 04/06/2008, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n. 33 , piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 10/2018)
Coerenze: sottostante appartamento di proprietà di terzi al P.T. (distinto al F° 2 particella 1020



sub. 38); camminamenti condominiali al P.T. (distinti al F° 2 particella 1020 sub. 28); appartamento di proprietà di terzi al P.1° (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 7).

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 2 particella 1020 subalterno 8, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

B box singolo a COLLI AL METAURO Via XXV Aprile 31, frazione Saltara, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Per la descrizione generale si rimanda a quanto riportato al Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,40 - 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1020 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda PS0091638 del 04/06/2008 , categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n. 33, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 10/2018)

Coerenze: appartamento di proprietà di terzi al P.S1 e al P.T. (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 38); spazio di manovra condominiale al P.S1 (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 25); autorimessa di proprietà di terzi al P.S1 (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 35).

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 2 particella 1020 subalterno 12, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.986,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.242,45
Data di conclusione della relazione:	09/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

L'Agenzia delle Entrate, presso la quale è stata inoltrata apposita richiesta per la ricerca di eventuali contratti, ha comunicato che non risultano contratti di locazione e/o di comodato registrati a nome di *** DATO OSCURATO *** in qualità di "dante causa" per gli immobili oggetto di stima (vedi ALLEGATO).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta che nell'elenco ipocatastale riferito alle unità interessate (vedi ALLEGATO) è presente anche un'annotazione di carattere non pregiudizievole relativa a restrizione di beni con riferimento all'iscrizione Reg. Part. 1275 del 2006 (Annotazione di restrizione beni Atto Notaio Massimo Spinazzola in Fano Rep. 27219 del 02/07/2008 trascritto a Pesaro il 21/08/2008 Reg. Gen. 12894 Reg. Part. 2607).

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** attiva, stipulata il 16/07/2008 a firma di Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU) ai nn. Rep. 27294/5750 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 11222 Reg. Part. 2636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 181.200,00.

Importo capitale: Euro 120.800,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita all'immobile oggetto della corrente esecuzione ma con i riferimenti catastali in essere prima della variazione territoriale del 01/01/2017 di cui alla Legge Reg. 29 del 07/12/2016.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/01/2012 a firma di Tribunale di Pesaro - Sez. Distacc. di Fano (PU) ai nn. Rep. 60/2012 di repertorio, iscritta il 06/02/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1370 Reg. Part. 214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 22.000,00.

Importo capitale: Euro 22.169,25.

La formalità è riferita all'immobile oggetto della corrente esecuzione ma con i riferimenti catastali in essere prima della variazione territoriale del 01/01/2017 di cui alla Legge Reg. 29 del 07/12/2016.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/01/2012 a firma di Tribunale di Pesaro - Sez. Distacc. di Fano (PU) ai nn. Rep. 60/2012 di repertorio, iscritta il 06/02/2012 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 1370 Reg. Part. 215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: Euro 13.000,00.

Importo capitale: Euro 13.064,87.

La formalità è riferita all'immobile oggetto della corrente esecuzione ma con i riferimenti catastali in essere prima della variazione territoriale del 01/01/2017 di cui alla Legge Reg. 29 del 07/12/2016.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2014 a firma di Tribunale di Pesaro (PU) ai nn. Rep. 237 di repertorio, iscritta il 18/03/2014 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 2552 Reg. Part. 406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 17.000,00.

Importo capitale: Euro 12.641,15.

La formalità è riferita all'immobile oggetto della corrente esecuzione ma con i riferimenti catastali in essere prima della variazione territoriale del 01/01/2017 di cui alla Legge Reg. 29 del 07/12/2016.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2016 a firma di UNEP Pesaro (PU) ai nn. Rep. 2222 di repertorio, trascritta il 11/08/2016 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 9161 Reg. Part. 5807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita all'immobile oggetto della corrente esecuzione ma con i riferimenti catastali in essere prima della variazione territoriale del 01/01/2017 di cui alla Legge Reg. 29 del 07/12/2016.

pignoramento, stipulata il 22/07/2024 a firma di UNEP Pesaro (PU) ai nn. Rep. 1706 di repertorio, trascritta il 18/09/2024 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 11284 Reg. Part. 8053, 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: € 144,95

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 144,95

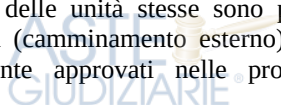
Millesimi condominiali: 62,452 (da tabella

Ulteriori avvertenze: millesimale temporanea approvata in assemblea)

Dalle informazioni e dai documenti ricevuti dall'Amministratore di Condominio si è appreso che sono in corso preventivi per lavori straordinari con correlati costi tecnici, al momento non definitivamente approvati e che dovranno essere deliberati nelle prossime assemblee.

Per le unità oggetto della presente esecuzione, sempre secondo la documentazione preventiva fornita dall'Amministratore, gli importi che saranno a carico delle unità stesse sono pari a circa Euro 1.450,00 IVA compresa per interventi su parti comuni (camminamento esterno); i lavori relativi dovranno comunque essere discussi ed eventualmente approvati nelle prossime assemblee condominiali.

Inoltre dovranno essere eseguiti lavori privati di sistemazione del balcone e della scala esterna di accesso, oltre ai danni causati all'unità immobiliare sottostante, per un importo stimato di Euro



4.862,00 comprensivo di IVA, come preventivato dalla sottoscritta con computo allegato a separata perizia complementare alla presente consulenza tecnica peritale.

Il complesso dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento al momento non ha regolamento di condominio: si precisa che tale formalità non è attualmente obbligatoria, a norma di legge, per l'immobile in argomento.

Le tabelle millesimali sono state approvate nell'assemblea del 17/01/2025 in via temporanea e per quanto concerne le unità oggetto della presente perizia sono calcolate in millesimi 46,261 per l'appartamento (sub 8) e millesimi 16,191 per il garage (sub 12) per un totale di millesimi 62,452.

La quota condominiale preventiva annua di Euro 144,95 prevista a carico delle unità oggetto di pignoramento (Euro 107,37 riferiti all'appartamento e Euro 37,58 riferiti al garage) per l'anno finanziario 01/01/2025-31/12/2025 è stata ripartita in quattro rate con scadenze 15/01/2025 - 31/03/2025 - 31/05/2025 - 31/07/2025 per le quali, sentito il Custode Giudiziario, non è stato effettuato il pagamento.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che gli immobili attuali, distinti catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 2 particella 1020 subalterni 8 e 12, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 Legge. Reg. 29 del 07/12/2016 sono stati trasferiti dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2010), con atto stipulato il 20/05/2010 a firma di Notaio Antonio Moretti in Civitanova Marche (MC) ai nn. Rep. 93239 di repertorio, trascritto il 27/05/2010 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 6850 Reg. Part. 3667.

Fino alla data del 09/03/2018 le unità immobiliari del F° 2 particella 1020 subalterni 8 e 12 erano ricadenti nel Comune di Saltara (ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara) dopodichè, per l'intervenuta variazione territoriale richiamata in premessa, le particelle sono state trasferite catastalmente all'attuale Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2003 fino al 16/07/2008), con atto stipulato il 14/05/2003 a firma di Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU) ai nn. Rep. 6242 di repertorio, trascritto il 04/06/2003 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 7942 Reg. Part. 4832 .

L'atto riguarda (tra l'altro) le particelle 815 e 823 (poi 975) del F° 2 del pregresso Comune di Saltara, dati identificativi riferiti al terreno sul quale è stato successivamente edificato il complesso condominiale distinto con l'identificativo F° 2 particella 1020 a seguito di tipo mappale Prot. 84135 del 22/05/2008 e accatastato con Pratica n. PS0091638 del 04/06/2008 COSTITUZIONE n. 1564.1/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008 fino al 20/05/2010), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio Massimo Spinazzola in Fano (PU) ai nn. Rep. 27293 di repertorio, trascritto il 22/07/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Gen. 11221 Reg. Part. 6412

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le ricerche si sono svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Metauro che oggi ricomprende il pregresso Comune di Saltara.

Si segnala che nelle pratiche edilizie esaminate non si è rinvenuto il certificato di agibilità dell'immobile.

Per chiedere spiegazioni sullo stato della pratica di agibilità è stata inoltrata una richiesta via PEC da parte della sottoscritta C.T.U. all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colli al Metauro per la quale al momento non si è ottenuta formale risposta.

Comunque, secondo le indicazioni rilasciate in via informale, l'Ufficio esclude che possa essersi formato il silenzio assenso per l'agibilità in quanto non è stata ritrovata tutta la documentazione occorrente per tale evenienza.

Quindi, al momento i beni oggetto della corrente esecuzione sono privi della certificazione di agibilità che, evidentemente, dovrà essere richiesta agli Uffici preposti mediante presentazione di una nuova opportuna istanza corredata di tutta la documentazione tecnica occorrente a norma di legge.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 03/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 27/12/2005 con il n. Prot. 14552 di protocollo, rilasciata il 30/03/2006 con il n. Permesso di Costruire n° 03/06 di protocollo.

Al progetto di costruzione con Permesso n° 03/06 sono seguite le DIA di variante n° 46/08 e n° 77/08. Si segnala la convenzione edilizia a favore del Comune di Saltara (PU) formalizzata con atto Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) del 04/07/2003 Rep. 52041 trascritta a Pesaro (PU) il 30/07/2003 ai nn. Reg. Gen. 10797 Reg. Part. 6624 e la successiva cessione di diritti a favore dello stesso Comune di Saltara (PS) stipulata con atto Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) del 27/12/2010 Rep. 72301 trascritto a Pesaro (PU) il 29/12/2010 ai nn. Reg. Gen. 16584 Reg. Part. 9248.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 - RESIDENZIALE ESPANSIONE PRIVATA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

Nelle N.T.A. le zone residenziali sono definite dall'art. 14 che detta le "NORME GENERALI" prescrivendo:

"1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza (R).

2. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso terziarie (T), limitatamente a: esercizi di vicinato, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano, attrezzature ricettive (TR), uffici privati, banche e agenzie bancarie, studi professionali, studi medici e odontoiatrici nonché ambulatori e poliambulatori, artigianato di servizio a condizione che tale destinazione non rechi disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alteri le caratteristiche residenziali della zona.

3. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc. di volumetria, ai sensi della Legge 122/89 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Nelle nuove costruzioni devono essere garantiti in ogni caso due posti macchina per ogni alloggio. Ogni singolo posto auto dovrà avere dimensioni minime di m 2,50 x 5,00. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire il secondo posto auto richiesto dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale potrà monetizzare, con apposito regolamento, il posto auto non realizzato, fermo restando il rispetto dei parametri di cui alla legge 122/89.

5. Per le quote di edificazione a carattere terziario é prescritta una quota di parcheggio di uso

pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda, esclusi gli spazi di manovra. Questa quantità assolve anche le quantità di parcheggio privato di cui alla L. 122/89. I parcheggi privati ad uso pubblico possono non essere ceduti all'Amministrazione Comunale a condizione che venga garantito comunque l'uso pubblico e che non vengano recintati.

6. Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

7. Nelle zone B l'Amministrazione Comunale può consentire di costruire in allineamento ad altri edifici in deroga alle distanze specificate dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 seguendo l'allineamento prevalente degli edifici esistenti. Costituisce allineamento prevalente un gruppo di almeno 3 edifici per lato dell'edificio oggetto di Permesso di Costruire.

8. Nelle zone B in caso di interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità non inferiore al 20% della superficie fondiaria. Ai fini del calcolo della superficie permeabile i parcheggi semipermeabili verranno conteggiati al 50%.

9. Le zone residenziali si dividono in:

- Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti (zone B)
- Zone residenziali di espansione (zone C)."

A loro volta le ZONE DI ESPANSIONE C sono definite dall'art. 18.

Nel caso specifico le zone C.1 RESIDENZIALE ESPANSIONE PRIVATA (con Strumento Urbanistico Attuativo vigente) sono regolate dall'art. 19 che recita:

"1. In tali zone del Piano Regolatore Generale valgono le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Attuativo in vigore. Qualora alla scadenza della validità dello Strumento Urbanistico Attuativo non siano realizzati completamente gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà consentire una proroga non superiore a 3 anni, previa stipula di una nuova convenzione, per il completamento degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione. Non sono ammesse varianti allo strumento urbanistico attuativo che prevedano l'aumento delle volumetrie convenzionate.

2. Ad interventi edilizi conclusi in base alle disposizioni dello Strumento Urbanistico Attuativo e ad avvenuta cessione delle aree e delle opere all'Amministrazione Comunale e/o agli enti gestori le reti infrastrutturali, l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo sarà disciplinata dalle norme relative alle zone B2 come definite dalle presenti norme tecniche di attuazione."

Dalle tavole di PRG si rileva che l'area di sedime del fabbricato è compresa nel "LIMITE AMBITO DI TUTELA ORIENTATA P.P.A.R.: TUTELA DEI MANUFATTI E NUCLEI STORICI" normato dall'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R.

Dalla tavola di Zonizzazione dei Vincoli si ricava che la zona in cui sorge il complesso condominiale è individuata tra le "Aree sottoposte a normativa comunale - propensione al dissesto gravitativo" incidenza "Bassa". Nella Relazione Generale del PRG, ancora vigente, all'art. "7.5.16 -Vincoli Comunali" si legge che tali aree vengono vincolate a tutela orientata come normata dalle prescrizioni del P.P.A.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colli al Metauro, che oggi comprende il pregresso Comune di Saltara per variazione territoriale del 01/01/2017 con Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, hanno portato al ritrovamento della pratica edilizia di costruzione di cui al Permesso di Costruire n° 03/2006 del 30/03/2006 con successive varianti di cui alle DIA n° 46/2008 e n° 77/2008.

Le difformità riscontrate rispetto alle situazioni autorizzate sono le seguenti:

Unità immobiliare F° 2 Part. 1020 sub 12 (garage)



- Nell'unità immobiliare con destinazione garage posta al piano sottostrada si sono riscontrate modeste difformità metriche relative alla larghezza (m 2,47 contro m 2,50 di progetto) e alla profondità (m 7,15 contro m 7,35 di progetto)

Unità immobiliare F° 2 Part. 1020 sub 8 (appartamento)

- Nell'unità immobiliare con destinazione appartamento posta al piano primo si sono riscontrate modeste difformità metriche nelle misure interne ricadenti nelle tolleranze previste di norma.
- Altre difformità rilevate sono da individuarsi nelle altezze interne dell'appartamento: infatti, da progetto rinvenuto l'altezza interna doveva essere mantenuta a m 2,70 mediante un solaio interpiano costituente un soprastante vano tecnico sottotetto. In realtà tale solaio non risulta essere stato realizzato e quindi l'appartamento ha la copertura a vista in legno e le altezze interne variano da hmin m 2,80 a hmax m 3,45 nella zona letto/disimpegno/bagno e da hmin m 2,78 a hmax m 3,15 nella zona soggiorno/cucina.

Pertanto, le difformità rilevate nelle due unità immobiliari interessate riguardano sostanzialmente misure interne ricadenti nelle tolleranze di norma.

Per quanto riguarda le altezze relative all'appartamento, la mancata realizzazione del solaio sottotetto comporta con ogni probabilità un aumento di volume e pertanto si ritiene che la variazione sia di tipo sostanziale e quindi da verificare con i parametri di PRG per quanto riguarda i volumi ammessi per l'intero complesso edilizio e le superfici di parcheggio derivanti dagli stessi volumi.

Quindi si reputa necessaria una procedura generale di sanatoria e/o ripristino per tutte le modifiche sostanziali che sono state operate previa verifica da effettuare di concerto con gli uffici comunali della situazione di fatto, provvedendo altresì, ove necessario, alle dovute procedure presso la Regione Marche – Settore Rischio Sismico in quanto alcune modifiche strutturali ricadrebbero negli interventi di modesta entità (art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i.)

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.

Inoltre, come riportato nel capitolo 7 - Pratiche Edilizie e Situazione Urbanistica, per il complesso immobiliare dove sono ubicate le unità oggetto di esecuzione, agli atti comunali non è stato reperito il certificato di agibilità né la documentazione occorrente per la formalizzazione del relativo silenzio assenso; pertanto, dovendosi rendere necessaria la presentazione di una nuova opportuna istanza corredata di tutta la documentazione tecnica occorrente a norma di legge, si calcolerà un'ulteriore percentuale di spesa per la richiesta di agibilità.

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, previe verifiche da effettuare sui parametri urbanistici rapportati all'intero complesso edilizio autorizzato, e per le spese di sanzioni e diritti, si ritiene congruo applicare una percentuale riduttiva del 15% sul valore stimato dell'intero lotto di vendita. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 s.m.i.).

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Mancata indicazione delle differenti altezze interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, mediante procedura Docfa, di variazione delle planimetrie catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA XXV APRILE 31, FRAZIONE SALTARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO Via XXV Aprile 31, frazione Saltara, della superficie commerciale di **59,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati in un complesso residenziale sito nel Comune di Colli al Metauro, Frazione di Saltara, in via XXV Aprile, edificato con Permesso di Costruire n° 03/2006 del 30/03/2006 con successive varianti di cui alle DIA n° 46/2008 e n° 77/2008, anche come riportato nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni).

Il complesso edilizio è posto a mezza costa su una delle alture vicine al borgo di Saltara e si compone di tre blocchi distinti, composti ciascuno da 3 - 4 appartamenti, disposti a mezza luna a seguire le curvature di Via XXV Aprile, che li sovrasta e dalla quale hanno accesso, e della sottostante Strada Provinciale Mombaroccese, dalla quale sono separati da una scarpata ripida e arborata.

Data la morfologia del terreno, i tre blocchi sono edificati su livelli digradanti e il lotto in cui sorgono è occupato da diverse scale e percorsi pedonali di collegamento tra le varie quote, da muri di contenimento e di delimitazione tra le proprietà, da aree esclusive mantenute a giardino su vari terrazzamenti, nonché da scivolo carrabile comune, con ingresso da Via XXV Aprile, per l'accesso ai garage posti al livello più basso del complesso.

Sono presenti segni di infiltrazioni diffusi in tutte le parti esterne del condominio: sono presenti cavillature, crepe e distacchi tra le varie componenti edilizie che consentono l'ingresso dell'acqua piovana con conseguente deperimento del complesso.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste nel blocco laterale in posizione Nord/Ovest. Secondo l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni, nel blocco trovano posto tre unità abitative, una al piano terra e due al piano primo di cui una – il sub 8 – costituisce il CORPO A oggetto della corrente procedura; il piano seminterrato del blocco è destinato a locali accessori e box autorimessa/garage di cui uno – il sub 12 – costituisce il CORPO B oggetto della corrente procedura, oltre che dallo spazio di manovra comune.

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 $h_{min} = m\ 2,78$ - $h_{max} = m\ 3,45$. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1020 sub. 8 (catasto fabbricati), scheda PS0091638 del 04/06/2008, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n. 33 , piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 10/2018)

Coerenze: sottostante appartamento di proprietà di terzi al P.T. (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 38); camminamenti condominiali al P.T. (distinti al F° 2 particella 1020 sub. 28); appartamento di proprietà di terzi al P.1° (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 7).

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 2 particella 1020 subalterno 8, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 17 Km circa e Fossombrone (PU) a 16 Km circa.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

spazi verde
verde attrezzato
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
musei



COLLEGAMENTI

autobus distante m 220 circa
aeroporto distante Km 15,6 circa
autostrada distante Km 15,7 circa
ferrovia distante Km 17,4 circa



ASTE GIUDIZIARIE®
otto della media

nella media	
al di sopra della media	
nella media	
al di sotto della media	
nella media	
al di sotto della media	
nella media	

ASTE
GIUDIZIARIE

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

to posto al piano prim
intato al quale si gi
il complesso con la son

informazioni), che non si sono rinvenute le certificazioni degli impianti necessarie, tra l'altro, per l'agibilità.

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 52,00 esclusi i terrazzi, con altezze interne dei locali variabili da hmin m 2,80 a hmax m 3,45 nella zona letto/disimpegno/bagno e da hmin m 2,78 a hmax m 3,15 nella zona soggiorno/cucina.

Delle Strutture:

fondazioni: pali collegati da cordoli costruite in cemento armato. come desunto dal certificato di collaudo

strutture verticali: costruite in cemento armato. come desunto dal certificato di collaudo

travi: costruite in cemento armato. come desunto dal certificato di collaudo

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio . come desunto dal certificato di collaudo

copertura: falde a padiglione costruita in legno lamellare. come desunto dal certificato di collaudo

scale esterne: a rampa costruite in cemento armato. sono presenti notevoli tracce di infiltrazioni

balconi: costruiti in cemento armato. sono presenti notevoli tracce di infiltrazioni nel balcone a N/E

Degli Impianti:

antifurto: a radars conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

citofonico: audio conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in multisplit conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento. Non

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆

nella media ★★★★★★☆☆



sono presenti tutti i sanitari previsti.

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento. Non sono presenti tutti i termosifoni previsti. Non è stato possibile ispezionare il vano caldaia per verificare la presenza dell'apparecchio all'interno e all'esterno sono visibili notevoli segni di infiltrazioni.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro zincato con apertura elettrica. l'apertura elettrica non è funzionante

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in tamponamenti in laterizio, il rivestimento è realizzato in porzioni di muratura a vista e porzioni di intonaco

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica antigeliva. si sono riscontrate carenze nell'impermeabilizzazione sottostante alla pavimentazione.

scale: esterna con rivestimento in ceramica antigeliva. si sono riscontrate carenze nell'impermeabilizzazione sottostante alla pavimentazione.

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato con rivestimento esterno in legno

protezioni infissi esterni: persiane

infissi esterni: doppia anta e anta singola a battente con vetrocamera

infissi interni: a battente realizzati in composito sintetico. sono state asportate le maniglie

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica zona giorno e bagno, parquet zona notte

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica

scale: interna con rivestimento in piastrelle di grès. mancanza di parapetto



mediocre ★★★★★★☆☆☆☆



mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

nella media
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

nella media
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

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 PIANO PRIMO	52,00	x	100 %	=	52,00
BALCONI AL PIANO PRIMO	19,50	x	30 %	=	5,85

tecnico incaricato: Cristina Arduini

Pagina 14 di 23



SCALA ESTERNA	5,00	x	15 %	=	0,75
PIANEROTTOLO ESTERNO AL PIANO PRIMO	2,00	x	30 %	=	0,60
SCOPERTO AL PIANO TERRA	2,00	x	10 %	=	0,20
Totale:	80,50				59,40

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 Saltara.

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 Saltara, in zona limitrofa al centro storico, variano da un minimo di €/mq 916,00 ad un massimo di €/mq 1.379,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, per immobili abitabili di età compresa tra 15 e 35 anni posti in località Saltara, al di fuori del centro storico, riporta valori unitari compresi tra €/mq 700,00 e €/mq 1.100,00.

Per una più 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 e di età di costruzione intorno ai 15/25 anni, ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano terra con piccolo giardino e vano garage al piano interrato, in edificio condominiale in via dei Gelsi 56, in buone condizioni di manutenzione (costruzione del 2008), della superficie commerciale di mq. 61 circa, ubicata a circa 350 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 82.000,00;
- comparabile 2 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano terra con garage al piano seminterrato in edificio condominiale in zona Calcinelli in buone condizioni di manutenzione della superficie commerciale di mq. 76 circa, ubicata a circa 1,5 km. dal bene oggetto di stima posta in

vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 105.000;

- comparabile 3 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano primo con garage all'interno dello stesso complesso in cui ricade l'immobile da stimare sito in via XXV Aprile n. 33, della superficie commerciale di mq. 72 circa, venduta con atto notaio A. Fionda di Fano del 06/08/2025 rep. 9210.

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 - 1° trimestre 2025).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici senza ascensore il piano terra è svalutato rispetto al piano primo di una percentuale del 3% secondo i riportati dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore).

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI							PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie commerciale (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo richiesto scontato (€)	Prezzo unitario scontato richiesto (€/mq)	Prezzo di vendita (€)	Prezzo unitario di vendita (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	61,50	82.000,00	73.800,00	1.200,00			1,03	1.236,00
2	76,00	105.000,00	94.500,00	1.243,42			1,03	1.280,72
3	72,00				87.500,00	1.215,28	1,00	1.215,28
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT								1.244,00

si ritiene pertanto di poter assumere, in via prudenziale, tenuto conto anche del non perfetto stato di manutenzione da rivedere per alcuni elementi accessori, il **valore unitario di €/mq 1.200,00**.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq 59,40 **si avrà:**

€/mq 1.200,00 * mq 59,40 = € **71.280,00**

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

Sul valore di stima sopra ricavato si prevede l'applicazione della percentuale riduttiva del 15% per i costi di regolarizzazione della conformità edilizia di cui al precedente punto 8.1.

Si prevede altresì la detrazione di Euro 450,00 per i costi di regolarizzazione della conformità catastale di cui al precedente punto 8.2.

Inoltre, dall'importo complessivamente stimato si detrae la somma di Euro 4.862,00 comprensiva di IVA stimata per opere di sistemazione delle parti private, comprensive di danni, come preventivato dalla sottoscritta con computo allegato a separata perizia complementare alla presente consulenza tecnica peritale.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, considerato anche lo stato di dissesto delle parti comuni condominiali, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste, 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: 71.280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.280,00

BENI IN COLLI AL METAURO VIA XXV APRILE 31, FRAZIONE SALTARA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a COLLI AL METAURO Via XXV Aprile 31, frazione Saltara, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Per la descrizione generale si rimanda a quanto riportato al Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,40 - 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1020 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda PS0091638 del 04/06/2008, categoria C/6, classe U, consistenza 18 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA XXV APRILE n. 33, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 10/2018)

Coerenze: appartamento di proprietà di terzi al P.S1 e al P.T. (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 38); spazio di manovra condominiale al P.S1 (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 25); autorimessa di proprietà di terzi al P.S1 (distinto al F° 2 particella 1020 sub. 35).

L'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 2 particella 1020 subalterno 12, a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 Legge Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 17 Km circa e Fossombrone (PU) a 16 Km circa.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

spazi verde
verde attrezzato
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
musei



COLLEGAMENTI

autobus distante m 220 circa
aeroporto distante Km 15,6 circa
autostrada distante Km 15,7 circa
ferrovia distante Km 17,4 circa
porto distante Km 19,4 circa
superstrada distante Km 2,4 circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

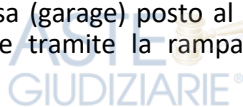
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità del CORPO B consiste in un box autorimessa (garage) posto al piano seminterrato con ingresso da spazio di manovra condominiale tramite la rampa carrabile comune accessibile da Via XXV Aprile.

Il box autorimessa si compone di un unico locale.





Il locale è pavimentato in piastrelle di klinker.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'apertura è protetta da porta basculante in lamiera zincata dotata di porta a passo d'uomo.

È presente una presa d'acqua con rubinetto.

Apparentemente l'impianto elettrico è a norma ma occorre ribadire, come fatto presente nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni), che non si sono rinvenute le certificazioni degli impianti necessarie, tra l'altro, per l'agibilità.

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 21,00 con altezze interne variabili da m 2,40 a m 3,40.

Delle Strutture:

fondazioni: pali collegati da cordoli costruite in cemento armato. come desunto dal certificato di collaudo

strutture verticali: costruite in cemento armato. come desunto dal certificato di collaudo

travi: costruite in cemento armato. come desunto dal certificato di collaudo

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio . come desunto dal certificato di collaudo

copertura: falde a padiglione costruita in legno lamellare. come desunto dal certificato di collaudo

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare. non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

pareti esterne: costruite in tamponamenti in laterizio , il rivestimento è realizzato in porzioni di muratura a vista e porzioni di intonaco

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera zincata , gli accessori presenti sono: è presente porta a passo d'uomo

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di klinker

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★



Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTORIMESSA (GARAGE) AL PIANO SEMINTERRATO	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	21,00				10,50

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 Saltara.

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 Saltara, in zona limitrofa al centro storico, variano da un minimo di €/mq 916,00 ad un massimo di €/mq 1.379,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, per immobili abitabili di età compresa tra 15 e 35 anni posti in località Saltara, al di fuori del centro storico, riporta valori unitari compresi tra €/mq 700,00 e €/mq 1.100,00.

Per una più 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 e di età di costruzione intorno ai 15/25 anni, ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano terra con piccolo giardino e vano garage al piano interrato, in edificio condominiale in via dei Gelsi 56, in buone condizioni di manutenzione (costruzione del 2008), della superficie commerciale di mq. 61 circa, ubicata a circa 350 metri dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 82.000,00;
- comparabile 2 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano terra con garage al piano seminterrato in edificio condominiale in zona Calcinelli in buone condizioni di manutenzione della

superficie commerciale di mq. 76 circa, ubicata a circa 1,5 km. dal bene oggetto di stima posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 105.000;

- comparabile 3 – porzione immobiliare, formata da appartamento al piano primo con garage all'interno dello stesso complesso in cui ricade l'immobile da stimare sito in via XXV Aprile n. 33, della superficie commerciale di mq. 72 circa, venduta con atto notaio A. Fionda di Fano del 06/08/2025 rep. 9210.

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 - 1° trimestre 2025).

Si provvederà inoltre ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante applicazione di parametri comparativi che tengano conto della differente caratteristica del livello di piano delle unità abitative (tenendo conto che in edifici senza ascensore il piano terra è svalutato rispetto al piano primo di una percentuale del 3% secondo i riportati dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore).

Riassumendo come da seguente tabella,

COMPARABILI							PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJET
	Superficie commerciale (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo richiesto scontato (€)	Prezzo unitario scontato richiesto (€/mq)	Prezzo di vendita (€)	Prezzo unitario di vendita (€/mq)	Livello di piano	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	61,50	82.000,00	73.800,00	1.200,00			1,03	1.236,00
2	76,00	105.000,00	94.500,00	1.243,42			1,03	1.280,72
3	72,00				87.500,00	1.215,28	1,00	1.215,28
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT								1.244,00

si ritiene pertanto di poter assumere, in via prudenziale, tenuto conto anche del non perfetto stato di manutenzione da rivedere per alcuni elementi accessori, il **valore unitario di €/mq 1.200,00**.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq 10,50 **si avrà**:

€/mq 1.200,00 * mq 10,50 = **€ 12.600,00**

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

Sul valore di stima sopra ricavato si prevede l'applicazione della percentuale riduttiva del 15% per i costi di regolarizzazione della conformità edilizia di cui al precedente punto 8.1.

Si prevede altresì la detrazione di Euro 450,00 per i costi di regolarizzazione della conformità catastale di cui al precedente punto 8.2.

Inoltre, dall'importo complessivamente stimato si detrae la somma di Euro 4.862,00 comprensiva di IVA stimata per opere di sistemazione delle parti private, comprensive di danni, come preventivato dalla sottoscritta con computo allegato a separata perizia complementare alla presente consulenza tecnica peritale.

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, considerato anche lo stato di dissesto delle parti comuni condominiali, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste, 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: **12.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.600,00**

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), osservatori del mercato immobiliare : borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino.

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	59,40	0,00	71.280,00	71.280,00
B	box singolo	10,50	0,00	12.600,00	12.600,00
				83.880,00 €	83.880,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Opere di sistemazione delle parti private, comprensive di danni, come preventivato dalla sottoscritta con computo allegato a separata perizia complementare alla presente consulenza tecnica peritale	-4.862,00
Costi di regolarizzazione conformità edilizia (punto 8.1)	-15%
costi di regolarizzazione conformità catastale (punto 8.2)	-450,00

tecnico incaricato: Cristina Arduini

Pagina 22 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

17.894,00 €

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:

€. 65.986,00

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:

€. 6.598,60

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:

€. 144,95

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 59.242,45

data 09/09/2025

il tecnico incaricato
Cristina ArduiniASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®