



**STUDIO TECNICO GEOM.
TORCOLACCI DANIELE**
Via Papa Giovanni XXIII°, 18
61032 FANO - PU

tel. 0721/866.936 cell. 338/5261276
email : studio.torcolacci@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PESARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 150 / 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE : XXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX

ESECUTATO : XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fano li 25/08/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Torcolacci Daniele
documento firmato digitalmente

Geom. Torcolacci Daniele

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE DEL C.T.U. GEOM. TORCOLACCI DANIELE



ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE:

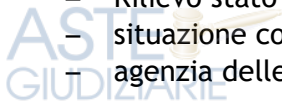
• Introduzione	pag. 3
• Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
• Individuazione dei beni e suddivisione in lotti	pag. 4
• Lotto “ 1 ”	pag. 4
• Quantificazione IMMOBILE Lotto “ 1 “	pag. 9



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Per ogni singolo lotto si allegano le seguenti documentazioni :

- visure catastali
- planimetria catastale
- visure ipotecarie
- atto di provenienza
- documentazione urbanistica
- situazione anagrafica e stato civile
- documentazione fotografica
- Rilievo stato di fatto
- situazione condominiale
- agenzia delle entrate - contratti





INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Torcolacci Daniele, con studio tecnico in Fano in Via Papa Giovanni XXIII°, n. 18 , iscritto al collegio dei geometri della provincia di Pesaro - Urbino al n. 1459 , presenta la seguente relazione relativa alla valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare R.G. n. 150 / 2024, come da accettazione incarico dell' 03/12/2024 .

Preliminarmente è stato eseguito un controllo formale della documentazione come segue :

- presenza di certificazione notarile sino ad atto derivativo trascritto in data antecedente dalla data del pignoramento . Esatta indicazione in relazione dei dati catastali
- presenza di estratto catastale (mappa) verificando ed integrando con ulteriori elementi
- integrazione a cura del sottoscritto della certificazione stato civile ed estratto certificato di matrimonio

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente alla data di conferimento dell'incarico, il sottoscritto ha provveduto al reperimento della documentazione tecnica necessaria per poter redigere la presente, concernente :

- visure catastali
- planimetrie catastali
- visure ipotecarie
- atti di provenienza
- documentazione urbanistica
- situazione anagrafica e stato civile
- agenzia delle entrate - presenza di contratti

Il sottoscritto congiuntamente al sopralluogo del custode dava inizio alle operazioni peritali alla data del 10/01/2025 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione .

Al giorno stabilito recatomi sul posto ottenni l'accesso all'unità immobiliare provvedendo a dare inizio alle operazioni tecniche necessarie per l'espletamento dell'incarico .

Successivamente a completamento delle operazioni ed in accordo con il custode ho effettuato ulteriori sopralluoghi (come da relazione del custode) al fine del completamento delle operazioni peritali.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO "1"

- A - Appartamento sito in comune di Colli al Metauro - Via Ungaretti 2 censito all'Ag. delle Entrate (ex Territorio di Pesaro - Urbino) al foglio 10 mappale 860 sub. 1
- B - Garage sito in comune di Colli al Metauro - Via Ungaretti 2 censito all'Ag. delle Entrate (ex Territorio di Pesaro - Urbino) al foglio 10 mappale 860 sub. 29

LOTTO - 1 -

PREMESSA

Il lotto in questione è identificato con due unità immobiliari sopra citate inerente :

- Appartamento di civile abitazione posto al piano Primo di un edificio sito in Via Ungaretti 2 , composto da ingresso soggiorno, ang. cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto . Dal vano soggiorno si accede al balcone .
- Garage posto al piano interrato accessibile da scala condominiale e accesso carrabile comune

Non è possibile la suddivisione in più lotti

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Posizione Geografica

L'immobile è stato edificato in comune di Colli al Metauro in Via Ungaretti 2 quale zona residenziale limitrofa al centro in loc. Calcinelli (ex comune di Saltara) ; dista dal centro città (ex Montemaggiore al Metauro) a circa km. 3,80 . Per una facile individuazione si riportano le seguenti coordinate

N. **43.749351**

E. **12.918310**

Data la presenza di tutti i servizi comunali, il quartiere risulta ben servito e commercialmente appetibile.

Zonizzazione PRG

Trattasi di appartamento posto al piano primo e relativo garage posto al piano interrato, facente parte di un edificio a tre piani fuori terra che sorge su di un'area classificata urbanisticamente quale "F3" - residenziale terziaria di espansione - Lottizzazione Molinello

L'edificio è facilmente raggiungibile e collegato tramite la principale arteria stradale "Strada Statale 3 - Via Flaminia" e la limitrofa superstada "SS 73 bis"

Vincoli

Nell'area di sedime del fabbricato sono presenti i seguenti vincoli urbanistici :

- Fascia di rispetto ferroviario

IDENTIFICAZIONE e CONFORMITA' CATASTALE

- A - APPARTAMENTO

Censito al foglio 10 del comune di Colli al Metauro

Geom. Torcolacci Daniele

– mappale 860 sub 1 avente categoria A/2 - classe 2° - vani n. 3,5 e R.C. di €. 262,10

così intestato :
XXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX
prop. 1 / 2 in regime di comunione dei beni con XXXXX
nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX
prop. 1 / 2 in regime di comunione dei beni con XXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Alla data dei sopralluoghi dal raffronto, tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale vigente depositata agli atti in data 21/11/2006 prot. PS 0123175 quale elaborato in scala 1:200 privo di misurazioni, risulta **CONFORME CATASTALMENTE** :

- B - GARAGE

Censito al foglio 10 del comune di Colli al Metauro

– mappale 860 sub 29 avente categoria C/6 - classe U - mq. 22,00 e R.C. Di €. 54,54

così intestato :
XXXXXXXXXXXXX

nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX
prop. 1 / 2 in regime di comunione dei beni con XXXXX
nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX
prop. 1 / 2 in regime di comunione dei beni con XXXXX

XXXXXXXXXXXXX

Alla data dei sopralluoghi dal raffronto, tra lo stato dei luoghi con la planimetria catastale vigente depositata agli atti in data 21/11/2006 prot. PS 0123175 quale elaborato in scala 1:200 privo di misurazioni, risultano le seguenti difformità :

- garage piano interrato :
presenza di porta basculante con creazione di vano “ripostiglio”
per tale situazione si rimanda al capitolo “REGOLARIZZAZIONE OPERE ABUSIVE”

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni edilizie :

- Permesso di costruire n. 45/04 del 06/11/2004
- D.I.A. n. 110/06 del 29/11/2006
- D.I.A. n. 35/07 del 20/04/2007
con rilascio di certificato di
- Agibilità n. 35/07 del 11/02/2008

Successivamente l'immobile NON è stato oggetto di ulteriori richieste con rilascio di autorizzazioni edilizie , pertanto ne consegue che

- A - APPARTAMENTO

CONFOME URBANISTICAMENTE

il tutto meglio identificabile graficamente



B - GARAGE

- presenta le seguenti irregolarità edilizie
- piano interrato : presenza di porta basculante con creazione di vano “ripostiglio”

il tutto meglio identificabile graficamente

pertanto l'unità immobiliare risulta essere :

- **NON CONFORME URBANISTICAMENTE**

per tale situazione si rimanda al capitolo “REGOLARIZZAZIONE OPERE ABUSIVE”

STATO DI POSSESSO

La proprietà e il relativo possesso deriva da ATTO DI COMPREVENDITA notaio COLANGELI ANGELO del 27/07/2007 rep. n. 62808 - raccolta 24403

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato ammobiliato e completo, ad uso della proprietà con presenza di persone come da verbali del custode

Inoltre il sottoscritto ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, per la ricerca di eventuali contratti registrati relativi all'unità immobiliare in oggetto, con esito negativo . (si allega)

SITUAZIONE ANAGRAFICA - STATO CIVILE

Da certificazione anagrafica gli attuali proprietari NON RISULTANO RESIDENTI in tale U.I. , in quanto

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

sono residenti in XXXXXXXXXXXXXX (XX) - Via XXXXXXXXXXXXXX

E' stata richiesta la certificazione dello stato civile con “estratto dell'atto di matrimonio” presso il comune di Pesaro . Si allega

ISPEZIONI IPOTECARIE - VINCOLI GIURIDICI

L'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità, confermando la certificazione notarile e nello specifico l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti note nel ventennio, di cui si allega elenco sintetico :

Formalità

- **TRASCRIZIONE** : del 30/10/2024 - Atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili - reg. gen. n. 13364 - reg. part. 9475 - rep. 2096
- **ISCRIZIONE** : del 31/07/2007 - IPOTECA VOLONTARIA - Concess. A garanzia di mutuo fondiario - reg. gen. 12944 - reg. part. 3090 - rep. 62809 del 27/07/2007
- **TRASCRIZIONE** : del 31/07/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - reg. gen. 12943 - reg. part. 6908 - rep. 62808 del 27/07/2007

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento :

Trattasi di appartamento (piano primo) e garage (piano interrato) quali sub 1 e sub 29 quali unità facenti parte di una palazzina condominiale denominata "condominio MOLINELLO 5/6" . L'immobile risulta essere costituito dai seguenti vani : ingresso - soggiorno, ang. cottura, disimpegno, n. 2 camere da letto, bagno . Il vano soggiorno è servito da n. 1 balcone aggettante . Il vano garage si presenta quale unico locale con annesso scoperto frontale . Le U.I. sono state realizzate con le tipiche caratteristiche delle costruzioni anni 2000 ed in particolare

L'appartamento :

- solai in latero-cemento,
- struttura intelaiata in cemento armato
- murature interne in forati da cm 8
- impianti elettrico, idrico e di riscaldamento presenti e derivanti dalla data di realizzazione
- pavimentazioni interne in ceramica
- Rivestimento pareti vano cucina e servizi igienici
- infissi esterni in legno con vetro doppio ed avvolgibili in pvc
- porte interne in legno tamburato ;
- riscaldamento con elementi in ghisa e caldaia indipendente
- tinteggio interno a tempera

Il locale garage :

- struttura in cemento armato
- pavimento in cemento
- porta basculante in alluminio
- presenza di imp. elettrico

Globalmente risulta in condizioni sufficienti di manutenzione, ma commercialmente appetibile per la vendita e/o la locazione dato l'attuale mercato e la vicinanza ai servizi . Presenta orientamento indicativamente nell'asse "NordEst-SudOvest" con affaccio ed esposizione prevalente a Est . Le caratteristiche e la tipologia di materiali delle U.I. sono desumibilmente risalenti all'epoca della costruzione .

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti risultano essere presenti e risalenti presumibilmente alla data di realizzazione delle U.I.

POSIZIONE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare fa parte del "condominio MOLINELLO 5/6" . Il sottoscritto ha ottenuto dall'attuale amministratore la situazione contabile relativa all'appartamento in oggetto, come segue :

inizio esercizio 01/01/2024 - fine esercizio 31/12/2024

U.I. sub. 1-29 - consuntivo 24 €. - 4.975,18

quote condominiali insolute

inizio esercizio 01/01/2025 - fine esercizio 31/12/2025

U.I. sub. 1-29 - preventivo 25 €. - 706.47

quote condominiali anno 2025

per una miglior comprensione si allega estratto ripartizioni spese

Va precisato che il calcolo degli oneri condominiali potrà subire variazioni in funzione dell'esercizio consuntivo anno 2025 .

DESCRIZIONE ANALITICA APPARTAMENTO E GARAGE LOTTO "1"

Consistenza con misurazione superficie esterna lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni immobiliari calcolo : UNI 10750:2005

Vengono considerate tutte le superfici ed i volumi regolarmente autorizzati e/o sanabili

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFF. AD.	SUP. CONV.	NOTE
APPARTAMENTO - 1P	mq. 74,59	100,00%	mq. 74,59	
Balcone	mq. 7,70	35,00%	mq. 2,69	
Garage - PS1	mq. 26,49	50,00%	mq. 13,24	
Corte escl.	mq. 14,43	20,00%	mq. 2,88	
TOTALE			MQ. 93,40	

QUANTIFICAZIONE VALORE IMMOBILIARE LOTTO "1"

QUANTIFICAZIONE IMMOBILE

La seguente quantificazione è stata effettuata prendendo in considerazione il metodo "analitico di stima" con beni immobili simili . Inoltre la valutazione ha tenuto conto del parametro fornito dall'osservatorio del mercato immobiliare c/o l'Agenzia delle Entrate (OMI) .

DESTINAZIONE	SUP. CONV.	VALORE €/MQ.	VALORE	NOTE
APPARTAMENTO	mq. 74,59	€. 1.400,00	€.104.426,00	
Balcone	mq. 2,69	€. 1.400,00	€. 3.766,00	
Garage - PS1	mq. 13,24	€. 1.400,00	€. 18.536,00	
Corte escl.	mq. 2,88	€. 1.400,00	€. 4.032,00	
TOTALE			€. 130.760,00	

REGOLARIZZAZIONE OPERE ABUSIVE

Premesso che

- Le opere realizzate in difformità al titolo edilizio NON COSTITUISCONO VARIAZIONI ESSENZIALI
- Il Testo Unico prevede eventuali sanatorie edilizie ai sensi dell'art. 36 e art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. a seconda della tipologia d'intervento
- Condizione vincolante per poter sanare le opere in difformità (trattandosi di opere riconducibili a straordinaria manutenzione), è la "doppia conformità" urbanistica dimostrando il rispetto delle normative sia alla data di realizzazione che alla data di presentazione della richiesta di sanatoria (comma 1 art. 36bis DPR 380/01);
- Il sottoscritto non ha ottenuto informazioni circa la data di realizzazione delle opere presenti in difformità edilizia rispetto alle Autorizzazioni sopra elencate ;
- La documentazione tecnica non esprime alcun riferimento in merito tutto ciò premesso per definire quanto segue

Le opere difformi risultano essere :

quanto precedentemente elencato nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA"

Gli abusi risultano NON SANABILI e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi

Si allega quantificazione costi

Ulteriori discrepanze o lievi divergenze (per entrambi le u.i.) rientrano nelle tolleranze ammesse dal DPR 380/01 e s.m.i.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno preventivare come segue le prestazioni e le opere (prezzi medi - forfettario), fermo restando che queste saranno oggetto di libero mercato - contrattazione e pertanto da considerarsi cifre indicative ai fini della valutazione :

PRESTAZIONI	ONORARIO
Smontaggio porta basculante piano S1	= €. 1.300,00 + oneri fiscali
Verifica Certificato prevenzione incendi	= €. 1.200,00 + oneri fiscali
IMPORTO	€. 2.500,00 + oneri fiscali

Restano esclusi eventuali ulteriori oneri ad Enti a qualsiasi titolo non quantificabili alla data odierna

VIZI OCCULTI

Nulla da rilevare

QUANTIFICAZIONE VALORE di MERCATO

pertanto avremo

- QUANTIFICAZIONE "LOTTO 1" € 130.760,00

A detrarre

- Spese prestazioni € 2.500,00

VALORE di MERCATO € 128.260,00

- detrazione 2,00 % sul Valore di Mercato per assenza di garanzia per vizi € 2.565,20
-

TOTALE € 125.694,80

VALORE di VENDITA GIUDIZIARIA

in arrotondamento

al netto delle decurtazioni

Vendita non soggetta ad IVA

€ 125.500,00

Geom. Torcolacci Daniele
documento firmato digitalmente