

Autorità Giudiziaria

Tribunale Civile di Pesaro - G.E. dott. Lorenzo Pini

Esecuzione immobiliare 170/2023

Creditore procedente

XX,

XX

Custode

Avv. Sergio Serrani – PRMMHL73M46G479W – Piazza XX Settembre 3, 61032 Fano

sergioserrani@pec.ordineavvocatipesaro.it

Pesaro, 9 gennaio 2025

Il sottoscritto Massimo Brigidi Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pesaro e Urbino al n° 331 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pesaro, si pregia di rassegnare la presenta relazione in ordine ai quesiti formulategli dall'Ill.mo Sig. G.E. in occasione dell'udienza in data 13.10.2023 e delle successive in data 05.02.2025 e 18.09.2025.

Si annota che, in considerazione delle criticità emerse, come dettagliatamente illustrate nella relazione depositata agli atti in data 18.05.2024, da intendersi quale parte integrante e sostanziale della presente, e preso atto della volontà del procedente di proseguire nelle operazioni peritali nonostante sia stato anche previamente informato della non convenienza economica dell'iniziativa, desunta da una valutazione sommaria preventiva depositata agli atti in data 27.08.2025, il CTU ritiene necessario anteporre alla stima una specifica "premessa", finalizzata a chiarire la metodologia adottata e le condizioni entro le quali l'attività estimativa viene svolta.

Con osservanza.

Il CTU arch. Massimo Brigidi

Arch. Massimo Brigidi

Via Giusti 15, 61121 Pesaro T/F 0721 34997

massimo.brigidi@archiworldpec.it

PREMESSA

Le indagini peritali sugli immobili oggetto della presente esecuzione si sono rivelate particolarmente complesse, in ragione della articolata e diffusa presenza di molteplici illeciti, già puntualmente illustrati nella relazione di criticità. Tra questi, la mancanza dell'agibilità urbanistica assume carattere centrale e dirimente, poiché tale carenza impedisce qualsiasi valorizzazione del bene: in assenza di agibilità, infatti, l'immobile risulta per definizione privo della legittimazione all'esercizio delle proprie funzioni e, conseguentemente, non risulta suscettibile di valutazione secondo i criteri del mercato ordinario.

L'illegittimità urbanistica dell'immobile deriva dalla mancata realizzazione dei parcheggi pertinenziali prescritti dalla legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli), circostanza ulteriormente aggravata dal fatto che le aree destinate a tale funzione, previste dal titolo edilizio, non sono mai state acquisite in proprietà né comunque rese disponibili per la destinazione d'uso prescritta.

L'unica modalità di superamento della carenza risiede nell'eventuale acquisizione di un'area confinante o in prossimità (circa 200 mt), circostanza la cui realizzabilità non è certa né oggettivamente verificabile, trattandosi di un evento aleatorio, subordinato alla disponibilità alla vendita di soggetti terzi del tutto estranei agli interessi dell'eventuale aggiudicatario e agli obblighi di legge.

Sulla base di quanto sopra, emerge come il bene dell'esecuzione può risultare commercialmente "appetibile" solo per chi disponga già di un'area idonea a sopperire alla carenza di parcheggi e pertanto solo con questa condizione, in via puramente teorica, e quindi ipotetica, può essere simulata una stima della massa immobiliare che, per quanto reale e concreta, resta legislativamente fittizia.

La perizia prosegue senza attribuire all'inagibilità urbanistica alcun parametro di decurtazione sul prezzo di mercato, poiché tale irregolarità può essere superata solo in via puramente ipotetica, senza possibilità di quantificare oneri certi. Si ribadisce pertanto che l'esercizio peritale ha come unico scopo l'individuazione di un valore teorico, non riferibile al mercato immobiliare, e subordinato alla condizione preliminare che l'interessato all'asta dell'esecuzione disponga già dei requisiti necessari per rendere possibile il superamento dell'illecito. Diversamente il valore è indeterminabile. Come si evincerà dallo svolgimento della perizia, a differenza dei valori di mercato, i valori estimativi possono assumere anche segno negativo; ne consegue che l'individuazione del più probabile valore di vendita giudiziaria richiede una valutazione discrezionale del perito basata sulla propria esperienza professionale.

SINTESI DEL VALORE PIU' PROBABILE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Lotto 1 = **40.000 euro**

Lotto 2 = **3.000 euro**



DATI IMMOBILE

Gli immobili, edificati sul confine del territorio di Terre Roveresche, appartengono ad un complesso immobiliare pluri-residenziale realizzato sulle colline arretrate della sponda sinistra del fiume Cesano, all'altezza geografica del centro abitato di Monte Porzio.

L'edificazione ha avuto inizio nel 2006 e si è protratta per lungo tempo con diverse varianti conclusasi nel 2013 che hanno interessato proprio le unità oggetto di perizia. Le quattro unità immobiliari sono due appartamenti con il proprio scoperto di pertinenza, di cui uno ancora in stato di cantiere e due box auto.

Il tutto è identificato catastalmente nel Comune di Terre Roveresche sez D al:

Foglio 16 , mappale 390 sub 16, Categoria A/3, classe 1, consistenza di 5 vani e rendita di 222,08 euro

Foglio 16 , mappale 390 sub 12, Categoria C/6, classe U, consistenza di 25 mq e rendita di 61,97 euro

Foglio 16 , mappale 390 sub 10, Categoria F/3

Foglio 16 , mappale 390 sub 27, Categoria F/3

Edificazione stabile

2006/2013

Autorizzazione

PdC 2242/05, PdC 5635/05, DIA 2193/06, DIA 2532/09, PdC 2610/2011

Accatastamento

sub 16 e 12 protoc.PS0052328 del 25.03.2011

Abitabilità

il sub 27 non è abitabile

PRG vigente

Ristrutturazione

Autorizzazione

Abitabilità

2013 per il sub 12 e 16

Oneri condominiali

non presenti



SUDDIVISIONE

Nonostante le box auto sono

... ritiene opportuno forma
paratamente. Pertanto s

LOTTO 2: sub 10 e 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
VINCOLI ED ONE

ASTE GIUDIZIARIE®
ATTI A CURA DELLA PRO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

a firma di notaio ENRICO CAFIERO - MONDOLFO

registrata il 02.02.2006

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Durata ipoteca: 20 anni

ANNOZZIONE : grava su sub 10 e sub 20

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ai nn.105441/21300 di repertorio,

a favore di xxx

tu **ASTE**  **GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

Importo capitale: 126.000 €

Durata ipoteca: 29 anni

ANNOZZIONE : grava su sub 12 e 16



ipoteca giudiziale,

stipulata il 03.02.2009 n° 262

a firma di tribunale di Pesaro

ai nn.112/2009 di repertorio,

registrata il 31.01.2009xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxx

derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: 35.000 €

Importo capitale: 27.736,65 €

ANNOTAZIONE : grava su sub 10 e sub 20

ipoteca giudiziale,

stipulata il 12.02.2009 n° 388

a firma di tribunale di Pesaro

ai nn.109/2008 di repertorio,

registrata il 15.10.2008

a favore di xxx

contro: xxx

derivante da decreto ingiuntivo

Importo ipoteca: 50.000 €

Importo capitale: 55.720 €

ANNOTAZIONE : grava su sub 10 e sub 27

ipoteca volontaria attiva,

stipulata il 30.04.2013 n° 743

a firma di notaio ANGELO COLANGELI - FANO

ai nn.77315/36372 di repertorio,

registrata il 22.04.2013

a favore di xxx

PPPIGNNOP



pignoramento

emesso il 29.12.2023 n° 11308
da UNEPTribunale di Pesaro
num rep. 1926
trascritta il 19.12.223

1100, 2227, 1122 e 1162

ATTUA
ATTUA

dal 24.04.2011

ENDITTA -

11

ICOT nortaior - FANZO

PRECE

dal 03.11.2008 fino al 24.04.2011

8

taior - FANZO

ATTUA

in forza di DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI – dal 08.03.2013
con atto stipulato il 24.04.2011
atto giudiziaro Tribunale di Pesaro – sezione di Fano
rep.. 83/13
trascritto il 03.04.2013
a PESARO
ai nn.2199



in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - dal 02.02.2006 fino al 03.11.2008
con atto stipulato il 02.02.2006
a firma di ENRICO CAFIERO notaio - FANO
rep.. 96532/15594
trascritto il 06.02.2006
a PESARO
ai nn.1015

MARIELLA VALENTINI

per la quota di 1/1,
in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - dal 16.01.1971 fino al 02.02.2006
con atto stipulato il 16.01.1971
a firma di BENINI notaio - FANO
rep.. 57033
trascritto il 06.02.2006
a FANO
ai nn. 309 vol 136

PERECCO

in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - dal 02.02.2006 fino al 03.11.2008
con atto stipulato il 02.02.2006
a firma di ENRICO CAFIERO notaio - FANO
rep.. 96532/15594
trascritto il 06.02.2006
a PESARO
ai nn.1014

in forza di SUCESSIONE - dal 15.09.1987 fino al 02.02.2006
con atto registrato il 15.09.1987
rep.. 76/315
trascritto il 22.04.1988
a PESARO
ai nn. 2312



PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Le pratiche edilizie occorse sono: PdC 2242/05, PdC 5635/05, DIA 2193/06, DIA 2532/09 e PdC 2610/2011

ACCERTAMENTI DI CORRISPONDENZA E/O CONFORMITA'

In considerazione della quantità e complessa articolazione di non conformità, abusi edilizi ed urbanistici si rimanda ad apposita relazione denominata: RELAZIONE DI CRITICITA'.

UBICAZIONE URBANA

Zona extra urbana - collinare

DESTINAZIONE URBANISTICA

Residenziale/agricola

ZONE LIMITROFE

Centro abitato di Monte Porzio / San Giorgio di Pesaro

IMPORTANTI CENTRI LIMITROFI

Marotta / Calcinelli

TRAFFICO

scarso

PARCHEGGI

assenti

SERVIZI DI URBANIZZAZIONE

Primaria e secondaria presenti

RATING IMMOBILIARE 1/10 - modello Tegova - PAM

- | | |
|---|------|
| • Adeguatezza della localizzazione in base al tipo di proprietà ed al target di riferimento | 3/10 |
| • Immagine del quartiere | 5/10 |
| • Livello di qualità dei trasporti e delle comunicazioni | 2/10 |
| • Livello di qualità dei servizi e delle infrastrutture | 2/10 |
| • Qualità dell'ambienti | 6/10 |

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE 1/10

- | | |
|-------------------------|------|
| • Esposizione | 7/10 |
| • Panoramicità | 7/10 |
| • Stato di manutenzione | 8/10 |
| • Luminosità | 7/10 |
| • Qualità impianti | 9/10 |
| • Qualità dei servizi | 3/10 |

DESCRIZIONE SOMMARIA

Entrambi gli appartamenti sono inseriti in un complesso immobiliare di 11 appartamenti realizzato sulla strada di crinale di Montecucco che delimita il versante collinare ovest della frazione di Ponte Porzio. La strada si stacca dalla provinciale 102 che collega San Giorgio a Monte Porzio e prosegue in crinale per circa 2 km sui quali si attestano due nuclei abitativi in linea (versante ovest) di circa 300 mt l'uno, composti prevalentemente da case mono o plurifamiliari in linea sulla cortina stradale. Il contesto nel quale si collocano gli immobili è assolutamente agricolo laddove le altre unità, anche se plurifamiliari, hanno tutte ampio scoperto di pertinenza, spesso quale terminale di terreni coltivati di proprietà. Il taglio degli appartamenti del complesso immobiliare è in media di 60 mq con ambiti esclusivi ristretti più attinenti ad una realtà di condominio cittadino. Non vi sono servizi in prossimità se non un ristorante omonimo del luogo, la mobilità è esclusivamente demandata all'uso di mezzi privati. I due appartamenti sono stati abusivamente collegati dall'esecutato con scala interna prediligendo l'appartamento del lotto 1 quale principale, tant'è che l'uscio dell'appartamento del lotto 2 è stato murato e rifinito esternamente in modo che non potesse esserne riconosciuto l'ingresso. I balconi sono privi delle ringhiere a voler testimoniare lo stato di cantiere fittizio dell'unità abitativa. L'appartamento del lotto 2 è stato rifinito ad uso abitativo anche nei luoghi non ammissibili come la mansarda. L'ampia terrazza a sacco dello stesso, quale copertura piana di altra unità, non è mai stata pavimentata causando diverse infiltrazioni al piano sottostante anche se mai formalizzate dall'avente causa. Il box auto del lotto 2 non è mai stato nel possesso dell'esecutato che ha scoperto di esserne proprietario solo a seguito del sopralluogo del ctu. E' attualmente occupato da un confinante.

Lo stato di manutenzione interno di entrambi gli appartamenti sono in linea con la vetustà dell'immobile, mentre gli esterni sono molto degradati, in particolare la terrazza/lastrico solare sul retro dell'appartamento del lotto 1.

LOTTO 1

Destinazione d'uso	residenziale
Tipologia	appartamento + box auto
Contesto	Inserito in un complesso immobiliare
Accesso	indipendente
Piano di accesso	piano terra – appartamento e piano seminterrato – box auto
Livelli	un livello
Scoperto	giardino e lastrico solare - appartamento
Dimensioni	72 mq PT appartamento + 32 mq P-1 box auto
Oneri condominiali	non presenti
Oneri altri	non presenti
Identificazione catastale	Comune di Terre Roveresche già San Giorgio di Pesaro Foglio 16 particella 390 sub 16 cat A/3, cl 1, vani 5, rendita 222,08 € Foglio 16 particella 390 sub 12 cat C/6, consit 25 mq, rendita 61,97€

LOTTO 2

Destinazione d'uso	residenziale
Tipologia	appartamento + box auto
Contesto	Inserito in un complesso immobiliare
Accesso	indipendente
Piano di accesso	piano primo e secondo – appartamento, piano seminterrato – box auto
Livelli	due livelli
Scoperto	giardino e lastrico solare - appartamento
Dimensioni	91 mq PT appartamento + 23 mq P-1 box auto
Oneri condominiali	non presenti
Oneri altri	non presenti
Identificazione catastale	Comune di Terre Roveresche già San Giorgio di Pesaro Foglio 16 particella 390 sub 27, cat F/3 Foglio 16 particella 390 sub 10, cat F/3

COMPUTO SUPERFICI COMMERCIALI

Redatta a i sensi della norma UNI 10750 del 2005 e dall'allegato C del D.P.R. n° 138/98.
Si veda tabella a seguire.

ADEMPIMENTI PER LE CONFORMITA' EDILIZIE ED IMPIANTISTICHE

Si legga la relazione denominata "relazione di criticità"

CRITERI ESTIMATIVI

Premesso il contesto nel quale la stima viene condotta è altresì importante chiarire i criteri generali con i quali verranno affrontate le differenti incidenze di valorizzazione rispetto al tipo di irregolarità.

1. La massa immobiliare di cui all'esecuzione non è conforme al possesso che invece è in linea con i titoli edilizi, pertanto tutte le superfici immobiliari mai trasferite con atto notarile, la cui regolarizzazione non può avvenire in quanto le condizioni sono estranee alle ragioni dell'esecuzione o agli obblighi di legge, saranno considerate di valore commerciale nullo.
 - **LOTTO 1** sarà composto dal subalterno catastale 16 (appartamento + scoperto) oltre alla superficie accessoria del sub 12 (box auto). Non potranno essere riconosciuti appartenenti alla massa immobiliare la porzione di sub 26, 17 e 19, anche se sono state inglobate all'interno della recinzione dello stato di fatto in forza di giusto titolo edilizio PdC 2610/2011, in quanto non sono mai state trasferite con atto formale. Catastalmente quei subalterni appartengono a tutt'oggi ad altra proprietà oltre al fatto che il sub 19 risulta spazio comune per tutti i proprietari del comparto edilizio.
 - **LOTTO 2** sarà composto dal subalterno 27 (appartamento) e nella quota parte del sub 26 (scoperto in comune) oltre alla superficie accessoria del sub 10 (box auto). Non potranno essere riconosciuti appartenenti alla massa immobiliare la porzione del sub 17 e 19 anche se sono state inglobate all'interno della recinzione dello stato di fatto in forza di giusto titolo edilizio PdC 2610/2011, in quanto non sono mai state trasferite con atto formale. Catastalmente quei subalterni appartengono ad altra proprietà oltre al fatto che il sub 19 risulta spazio comune per tutti i proprietari del comparto edilizio.
2. La massa immobiliare in possesso dell'esecutato, individuata con giusto titolo dal PdC 2610/2011, ma mai trasferita in atti formali non può assumere l'onere di ripristino perché è, appunto, conforme al titolo edilizio (non vi è abuso edilizio) ma indubbiamente la sua estrapolazione dai beni di stima si riverbera sulla perdita di funzionalità delle aree residue appartenenti all'esecuzione che in ogni caso dovranno contemplare degli oneri di adeguamento: quali nuovo confinamento delle proprietà. A quanto detto si aggiunge che nel caso dello stralcio del sub 19 l'intera proprietà del lotto 1 (sub 16) e 2 (sub 27) non avrebbe più accesso alla pubblica via, risultando un lotto intercluso, con perdite di valore per l'intera unità abitativa del 30%.
3. La massa immobiliare di cui all'esecuzione subirà delle decurtazioni in base alla vetustà del manufatto e all'onere in ripristino per il tipo di irregolarità riscontrata.
4. La massa immobiliare di cui all'individuazione catastale F3 (in corso di costruzione) subirà la riduzione del 70% dal prezzo di riferimento, oltre alle decurtazioni in base alla vetustà del manufatto e all'onere in ripristino per il tipo di irregolarità riscontrata.
5. La massa immobiliare di cui all'esecuzione che non è nel pieno possesso dell'esecutato sarà decurtata del 50% dal suo valore di stima.
6. Gli oneri di ripristino dell'abuso edilizio per la messa in comunicazione delle due unità, essendo indeterminabile l'azione congiunta, è stata considerata per intero sia per il lotto 1 che per il lotto 2.

La determinazione del prezzo di riferimento non può basarsi sulla osservazione immobiliare in quanto la tipologia edilizia adottata appartiene ad un periodo storico del mercato che, a seguito della sopravvenuta crisi immobiliare e della prolungata stagnazione, non ha più avuto seguito, configurandosi oggi come un esempio sporadico nel contesto territoriale di riferimento. L'impianto edilizio da condominio, peraltro con forte commistione tra le diverse unità tanto da riscontrare molti diritti di veduta e/o affaccio di un fondo sull'altro; di confini tra le unità frammentati; con scoperti residuali, non risulta in alcun modo comparabile

con la più diffusa tipologia residenziale monofamiliare isolata e con superfici di scoperto decisamente differenti. Pertanto per individuare un congruo valore si farà riferimento al costo di acquisto di ogni unità, così come desunto dagli atti, attualizzandone la valorizzazione all'andamento immobiliare locale che, per effetto della prolungata stagnazione immobiliare e della lontananza dai luoghi che più reattivamente riscontrano la recentissima ripresa del mercato, vede nell'arco temporale 2010/2025 un decremento stimabile in misura pari a circa il 15%: ovvero una incidenza odierna di 1060 €/mq per il lotto 1 e 289 €/mq per il lotto 2. A ponderazione degli importi ricavati (e ad avvallo della correttezza degli importi attesi) si evidenzia che vi è un annuncio immobiliare (rif EK-119128077 immobiliare.it) per una unità nello stesso stabile che espone una incidenza di 832 €/mq, in questo importo è presumibile che sia contemplata la vetustà dall'anno di costruzione che verosimilmente è apprezzabile all'85%: ovvero al nuovo 980 €/mq, si ritiene pertanto congruo attestare il prezzo di riferimento sull'incidenza media di **946 €/mq per il lotto 1** mentre essendo meno rilevante per il **lotto 2** la componente di vetustà si ritiene congruo lasciare invariato il riferimento di **289 €/mq**, come di seguito schematizzato:

valore di riferimento lotto 1	946 €/mq
valore di riferimento lotto 2	289 €/mq

LOTTO 1

	mq		comm	valore	vetustà	valore
appartamento	71,820	100%	71,82	67.942 €	85%	57.750 €
scoperto dietro	32,100	15%	4,815	4.555 €	50%	2.277 €
scoperto dietro occupato sub 17	10,200	0%	0	- €	0%	- €
scoperto davanti	74,600	10%	7,46	7.057 €	95%	6.704 €
scoperto davanti occupato sub 26	19,140	0,0%	0	- €	0%	- €
scoperto condominio occupato sub 19	86,800	0,0%	0	- €	0%	- €
box auto	32,100	50%	16,05	15.183 €	90%	13.665 €
			100,145	94.737 €		80.397 €

MINUS VALORE

lotto intercluso (punto 2) - 30%

24.119 €**ONERI di adeguamento**

nuova recinzione confine sub 16 con sub 17

2.500 €

nuova recinzione confine sub 16 con sub 19 e 26

7.500 €

pratica edilizia

1.500 €

11.500 €**ONERI edilizi**

pratica edilizia sanatoria

1.500 €

sanzione comunale

1.000 €

diritti segreteria vari

200 €

accatastamento

800 €

demolizione scala interna e piccole difformità

1.400 €

ripristino solaio

4.500 €

tinteggiatura

700 €

ricucitura pavimento pt

1.200 €

11.300 €

Somma valore lordo 80.397 €

Somma valore a detrarre 46.919 €

Valore netto 33.478 €

LOTTO 2

	mq		comm	valore	vetustà	valore
appartamento	40,88	100%	40,88	11.814 €	85%	10.042 €
balconi davanti	10,45	10%	1,045	302 €	80%	242 €
balcone retro	10,20	10%	1,02	295 €	80%	236 €
mansarda	50,36	40%	20,144	5.822 €	85%	4.948 €
terrazza	41,10	10%	4,11	1.188 €	70%	831 €
scoperto sub 17 libero	11,00	0%	0	- €		- €
scoperto comune sub 26 parte	21,00	10%	2,1	607 €	95%	577 €
scoperto comune non posseduto sub 26	19,00	10%	1,9	549 €	95%	522 €
scoperto condominio sub 19	32,00	0,0%	0	- €		- €
box auto	22,80	100%	22,8	6.589 €	100%	6.589 €
			93,999	27.166 €		23.987 €

MINUS VALORE

lotto intercluso (punto 2) - 30%	7.196 €
box auto posseduto da terzi - 50%	3.295 €
	10.491 €

ONERI urbanistici

nuova recinzione confine sub 26 con sub 17 e 19	2.300 €
demolizione recinzione che separa in due il sub 26	4.500 €
pratica edilizia	1.500 €
	8.300 €

ONERI edilizi

pratica edilizia sanatoria	1.500 €
sanzione comunale	1.000 €
diritti segreteria vari	200 €
accatastamento	800 €
demolizione scala interna	800 €
ripristino solaio	4.000 €
tinteggiatura	500 €
ricucitura pavimento p1	1.200 €
riapertura porta ingresso	700 €
portone nuovo	1.800 €
demolizione bagno mansarda/controsoffitti/pareti	3.000 €
rimozioni impianti artigianali	750 €
	16.250 €

Somma valore lordo 23.987 €

Somma valore a detrarre 35.041 €

Valore netto -11.054 € (negativo)**RIEPILOGO** valore più probabile**LOTTO 1 = 33.478 €** valore suggerito per base d'asta **40.000 euro****LOTTO 2 = - 11.054 €** valore suggerito per base d'asta **3.000 euro**