



TRIBUNALE DI PESARO

Esecuzioni Immobiliari



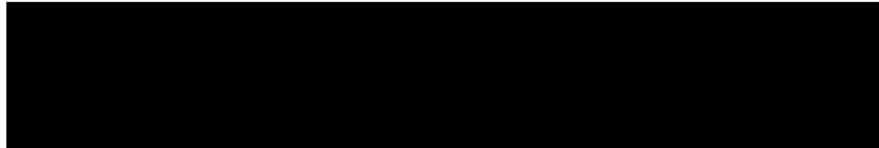
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 63/2025



PROMOSSA DA

RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. (c.f. 04241950403)

Contro



ELABORATO PERITALE

del 19/09/2025



Giudice: Dott. Lorenzo Pini

Consulente tecnico d'ufficio: Ing. Frattini Mirco



Dott. Ing. Frattini Mirco
Via IV Novembre n. 65

61032 Fano PU

Cell. 330/597192



c.f. FRT MRC 67P02 D488F
pec. mirco.frattini@ingpec.eu

Ing. Frattini Mirco



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Frattini Mirco, (C.F. FRTMRC67P02D488F) con studio in Fano – via X^a Strada n. 28/c – Loc. Bellocchi tel. 0721/861745 email mirco.frattini@alice.it, email(pec.) mirco.frattini@ingpec.eu regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 958, iscritto all'Albo del Tribunale di Pesaro, comunicava con pec del 04 agosto 2025 indirizzata alla Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro, di accettare l'incarico di **C.T.U.** della Esecuzione Immobiliare n. 63/2025 promossa da Rivierabanca Credito Cooperativo S.C. contro [REDACTED]

La Nomina era stata disposta in data 24 luglio 2025 dal Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pesaro con RGE n. 63/2025 dal G.I. Lorenzo Pini.

Consultato il fascicolo, ho provveduto ad effettuare il sopralluogo al bene in epigrafe per verificarne la consistenza e le caratteristiche onde redigerne poi le note, allegare le planimetrie ed infine definire il valore dello stesso. Inoltre ho provveduto a recarmi presso il Comune di Tavullia per ricercare ed esaminare i dati e gli elementi influenti sulle proprietà, la regolarità urbanistica dei beni immobili interessati dalle valutazioni che seguono, alla verifica della residenza, alla consultazione telematica dei dati Catastali presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro, l'Agenzia delle Entrate infine si è verificato che le parti Condominiali e spese vengono amministrate in comune accordo tra i condomini non essendoci un Amministratore Condominiale.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si tratta di un appartamento al piano rialzato con n. 2 garage al piano seminterrato con diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ del Sig.re [REDACTED] e $\frac{1}{2}$ della Sig.ra [REDACTED] ubicato in Via XXV Aprile n. 3 – Comune di Tavullia (PU). L'unità immobiliare fa parte del Complesso Residenziale "I Girasoli", costituito da n. 4 palazzine (l'appartamento è nella palazzina n. 03), realizzate con convenzione PEEP di iniziativa privata stipulata con il Comune di Tavullia nel 1999; l'edificazione è stata eseguita negli anni 1999-2001.

Il complesso immobiliare con finiture di tipo economico popolare, di recente realizzazione, con impianti che rientrano nell'ambito dell'ordinaria tecnologia odierna, è composto da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, un piano rialzato ad uso abitativo, il fabbricato è sito nella zona residenziale lato monte a ridosso del capoluogo nel Comune di Tavullia. L'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. solai di piano in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in tegole, tamponature e divisori interni in laterizio.

L'abitazione alla data del sopralluogo del 14 agosto 2025 con il Delegato Custode Giudiziario Sig. [REDACTED] risulta occupata dalla famiglia dei Sig.ri [REDACTED] (Allegato n.06 – Certificato Residenza e Stato di Famiglia)

Dall'Agenzia delle Entrate di Pesaro – Servizi Catastali l'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
17	420	13	A/2	1	4 vani	Sup. Totale: 84 mq. Sup. Totale escluse aree scoperte: 70 mq.	€. 309,87
17	420	4	C/6	2	24 mq	Sup. Totale: 25 mq.	€. 53,30
17	420	5	C/6	2	23 mq	Sup. Totale: 24 mq.	€. 51,08

2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il sopralluogo ha permesso di prendere visione dell'immobile, verificare la consistenza dello stesso in riferimento alle planimetrie catastali, verificare la conformità urbanistica, effettuare un rilievo fotografico, le risultanze dello stesso risultano verbalizzate nel Verbale redatto dal Custode Giudiziario.

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento di civile abitazione composto da un piano rialzato con annessi n. 2 un garage al piano seminterrato (attualmente uniti per la demolizione della parete di separazione), con indirizzo Via XXV Aprile n. 3 – Tavullia (PU) è catastalmente censita in Catasto Fabbricati al Foglio 17 particella 420 sub. 13 (appartamento), sub. 4 (autorimessa) e sub. 5 (autorimessa), risulta di proprietà di 1/2 della

_____ e per 1/2 della _____
 _____ l'appartamento è classificato dall'Agenzia
 delle Entrate di Pesaro e Urbino – Servizi Catastali nella Cat. A/2 - Abitazioni di tipo civile
*“Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche,
 tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati
 di tipo residenziale”.*

Il fabbricato è realizzato con caratteristiche e rifiniture di tipo economico sia nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici, e comunque la superficie commerciale ridotte dell'appartamento, fanno classificare lo stesso nella categoria delle U.I. di tipo economico; (Classe 1 - Descrizione: immobili di tipo civile con *caratteristiche modeste*).

(Allegato n.07- Rilievo Appartamento)

L'unità Immobiliare fa parte della "Palazzina n. 3" composto da n. 07 unità abitative di cui n. 4 poste al piano rialzato e n. 3 al piano primo, l'ingresso è condominiale per tutte le n. 07 U.I. con unico accesso su percorso pedonale esterno. **Foto 03**

Dalla strada, superato il cancelletto pedonale si entra dal portoncino di ingresso condominiale all'interno nell'androne condominiale, nel piano rialzato su si affacciano n. 4 ingressi e una scala condominiale per l'accesso a salire alle restanti n. 03 U.I. del piano primo, mentre a scendere si accede nell'interrato. **Foto 04**

Ai garage ubicati nel seminterrato, si accede anche tramite scivolo posto sul lato destro del fabbricato che costituisce l'accesso carrabile a quest'ultimi.

L'appartamento è posizionato sul retro del fabbricato lato destro, con accesso da via XXV Aprile su percorso pedonale condominiale pavimentato, come già detto si entra dall'ingresso condominiale su un androne interno coperto e chiuso su cui abbiamo l'ingresso dell'appartamento, lo stesso poi è provvisto di uno scoperto esclusivo sistemato a giardino nella parte destra e tergale della stessa U.I.. **Foto 15**

Le parti condominiali, "beni comuni non censibili" sono individuate per il

Fg. 17 part. 420 sub. 1 (BCNC corsia di accesso e di manovra dal p. strada al p. seminterrato comune ai sub. da 3 a 10).

Fg. 17 part. 420 sub. 2 (BCNC ingresso esterno, pianerottoli e vano scala al p. terra e p. primo comuni ai sub. da 11 a 17).

Per quanto verificato con i Condomini, non è presente un Amministratore di Condominio, ne tantomeno sono state determinate le quote condominiali (millesimi condominiali) sono gli stessi utenti a dividere le spese e sostenere la pulizia e manutenzione degli spazi comuni.

L'alloggio abitativo è ubicato su un unico piano composto da un unico ambiente per la zona giorno:

- pranzo-soggiorno-cucina **Foto 06-07**

Dal soggiorno tramite un disimpegno si accede alla zona notte in cui abbiamo:

- bagno; **Foto 08**
- n. 2 camere da letto; **Foto 09**

Dalla cucina, tramite una porta finestra si accede su una veranda chiusa con una vetrata con infissi in alluminio, **Foto 10** tramite una portafinestra, si accede sul porticato in legno realizzato in aderenza al fabbricato su parte dello scoperto esclusivo con sistemazione a giardino. **Foto 11-12-13-14.**

All'interno del giardino è ubicato un Forno a Legna, manufatto in muratura delle dim. di ml. 2,00x4,00x3,50H (circa).

Nell'interrato abbiamo il garage, altezza (H=2,20 ml) l'accesso avviene dall'esterno tramite scivolo e corridoio interno condominiale per accedere con auto alla propria autorimessa, internamente abbiamo la partenza della scala condominiale per accedere dall'interno agli appartamenti. Le pareti perimetrali sono in c.a., le pareti interne in laterizio, solaio in latero-cemento, il tutto intonacato e tinteggiato la porta basculante è in lamiera su corsia di manovra di accesso carrabile su scivolo su via XXV Aprile.

La struttura verticale del fabbricato è intelaiata in c.a. il piano interrato utilizzato come autorimessa e formato da muri perimetrali in c.a., solaio in latero-cemento in elevazione la struttura portante è in pilastri e travi in c.a., solai in latero cemento copertura a falde, cornicione in c.a., manto in tegole portoghesi, pluviali in rame.

La documentazione fotografica comprova che l'immobile è di recente costruzione (anni 1999-2001), lo stesso manifesta la necessità di una straordinaria manutenzione per la presenza di alcune infiltrazioni visibili dall'esterno in copertura in corrispondenza del cornicione.

Le finiture esterne e interne risultano di sufficiente fattura, le pareti esterne e interne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi su finestre e porte finestre sono in legno, superfici vetrate in vetro camera, chiusure con tapparelle in pvc di colore grigio con una e/o due ante in funzione delle dimensioni dell'apertura, sull'ingresso abbiamo un portoncino blindato ad una anta di colore marrone.

I pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno e cucina, sanitari e rubinetterie di tipo standard, i battiscopa sono in legno.

Sull'esterno abbiamo la veranda chiusa con un infisso in alluminio, con portafinestra al centro per accedere sul portico in legno, anche questo pavimentato con piastrelle tipo grès porcellanato sul retro c'è il marciapiede.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente: presente in tutte le stanze è costituito da radiatori in ghisa in cui circola acqua calda, nei bagni, come in cucina, ecc.. sono presenti degli impianti sotto traccia idrico-sanitari di acqua fredda e calda.

L'impianto di riscaldamento, gas metano con caldaia indipendente;

l'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

l'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

l'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in un sufficiente stato di conservazione, considerando che le opere sono di recente realizzazione, gli stessi sono conformi alla normativa attuale in quanto il certificato di agibilità comprende anche la certificazione degli impianti.

Nel complesso l'unità immobiliare in oggetto, come il resto del complesso edilizio presenta finiture di tipo economico-popolari, all'interno della stessa unità immobiliare sono stati eseguiti dei lavori aggiuntivi, come la chiusura del terrazzo, la realizzazione del portico in legno, la realizzazione di un manufatto in muratura esterno ad utilizzo di forno, opere con fattezze e finiture di tipo economico.

3. PROVENIENZA

- Gli immobili in oggetto catastalmente censiti in Comune di Tavullia al Catasto Fabbricati al Foglio 17 particella 420 **sub. 13** cat. A2 – vani 4 e **sub. 5** cat. C/6 consistente in una Unità Immobiliare, e autorimessa, risulta di proprietà di ½ della [REDACTED]

[REDACTED] e ½ dalla [REDACTED] per atto di compravendita del 20-12-2001 – Notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini rep. n. 14.272, trascritto a Pesaro in data 14 gennaio 2002 al rep. n. 373 Reg. Gen. e n. 305 Reg. Part.

- L'immobile in oggetto catastalmente censiti in Comune di Tavullia al Catasto Fabbricati al Foglio 17 particella 420 **sub. 4** cat. C/6 consistente in una autorimessa, risulta di proprietà di ½ della [REDACTED] e ½ dalla [REDACTED] per atto di compravendita del 14-12-2004 – Notaio Stefania Turchetti di Pennabilli rep. n. 8.416/racc. n. 3.614, trascritto a Pesaro in data 11 gennaio 2005 al rep. n. 341 Reg. Gen. e n. 198 Reg. Part.

5. ISCRIZIONI CONTRO – ipoteche

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Pesaro in data 03-06-2008 al n. 8476 del Reg. Gen. e n. 1978 del Reg. Part. a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GRADARA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gradara (PU), codice fiscale 00131830416, e contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$ (metà) di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di euro 210.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 105.000,00 stipulato con atto a rogito Notarile Pietro Bernardini Fabbrani di Rimini in data 28-05-2008 rep. n. 26.273/racc. n. 10.212, formalità annotata per variazione del tasso in data 27-09-2013 al n. 9642 Reg. Gen. e n. 1912 Reg. Part. in forza di atto a rogito Notaio Pietro Bernardini Fabbrani di Rimini in data 04-09-2013 rep. n. 34.190/racc. n. 15.377.

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta a Pesaro in data 10-09-2013 al n. 9115 del Reg. Gen. e n. 1572 del Reg. Part. a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GRADARA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gradara (PU), codice fiscale 00131830416, e contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per quota di $\frac{1}{2}$ (metà) di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura, per la somma complessiva di euro 62.253,00 a garanzia di mutuo fondiario di euro 31.126,00 stipulato con atto a rogito Notarile Pietro Bernardini Fabbrani di Rimini in data in data 04-09-2013 rep. n. 34.191/racc. n. 15.378.

6. TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobile trascritto a Pesaro in data 30 giugno 2025 al n. 8311 Reg. Gen. e n. 5812 Reg. Part. a favore di RIVIERABANCA CREDITO COOPERATIVO DI RIMINI E GRADARA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Gradara (PU) c.f. 04241950403 contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura.

- Convenzione relativa alla quota PEEP del Piano Particolareggiato di Lottizzazione di iniziativa privata stipulata con il Comune di Tavullia (PU) con atto a rogito Notaio Enrico Marchionni di Pesaro in data 07-04-1999 rep. n. 426.099/racc. n. 12.322, registrato a Pesaro in data 26-04-1999 al n. 759, trascritto a Pesaro in data 19-04-1999 al n. 3780 Reg. Gen. e n. 2175 Reg. Part.

La Convenzione così come riporta l'Art. 22 (Durata della Convenzione) ha durata di 20 anni dalla data di stipula avvenuta il 07 Aprile 1999; la medesima pertanto ad oggi non ha alcuna efficacia sulla determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

7. CERTIFICAZIONE URBANISTICA

Per verificare la legittimità urbanistica dell'immobile il sottoscritto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Tavullia, alla richiesta del 04-08-2025 su portale SUE sono stati messi a disposizione gli atti inerenti l'immobile in oggetto.

Nella documentazione è presente il certificato di Abitabilità – Agibilità rilasciato alla Ditta richiedente Palazzetti Costruzioni Edili S.p.a. in data 5-12-2001 in base alla Concessione Edilizia n. 41/99 del 19-07-1999 e D.I.A. in variante n. 204/2001 del 12-06-2001.

Nella Dichiarazione al fine del rilascio dell'agibilità si dichiara che:

- l'opera è stata realizzata nel rispetto della normativa antisismica con deposito presso il Servizio Decentrato delle Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro e collaudata con esito positivo in data 03-07-01 – Denuncia n. 2149/99 cod. NIH;
- sono stati rilasciati per gli Impianti Tecnologici (elettrico; riscaldamento; idrosanitario; gas) ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 L.46/90 le dichiarazioni di conformità dalle Ditte installatrici;
- che è stata presentata la dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile, così come risulta dalla documentazione catastale presente.

5. DIFFORMITA' URBANISTICHE

Durante il sopralluogo rispetto al progetto autorizzato dalla Concessione Edilizia originaria e seguenti varianti sono state riscontrate le seguenti modifiche:

1. Il terrazzo su cui si affaccia la porta finestra della cucina è stato chiuso con un infisso in vetro, creando di fatto un nuovo ambiente interno. **Allegato n.07.**
2. E' stata realizzata una tettoia in legno sul lato destro del fabbricato delle dim. di ml. 4,00x10,00x3,00H (circa) a falda unica, con pendenza verso l'esterno, sorretta da n. 4 colonne in legno sul lato esterno e fissata sul fabbricato. Si tratta di una struttura semplice in legno lamellare, composta da un telaio (colonne+travi) sull'esterno, trave di colmo fissata sull'edificio, arcarecciatura e semplice tavolato di copertura con guaina impermeabilizzante all'estradosso. **Allegato n.07.**
3. E stato realizzato un imponente manufatto in muratura – Forno a Legna - delle dim. di ml. 2,00x4,00x3,00H (circa). **Allegato n.07.**
4. I locali garage (sub. 4 e sub. 5) sono stati uniti mediante la demolizione della parete di separazione dei medesimi, inoltre internamente, tramite pareti divisorie in OSB (pannelli di legno) sono stati ricavati diversi locali ripostiglio, lavanderia e ubicata una doccia. **Allegato n.07.**

Le opere sopra descritte, per quanto è stato possibile verificare negli Uffici Competenti, risultano opere realizzate in completa autonomia dalla proprietà e pertanto prive di ogni autorizzazione e/o comunicazione da parte degli organi competenti.

Si tratta di opere che non possono essere sanate, pertanto per la regolarizzazione dell'Appartamento va rimossa la vetrata sul terrazzo in modo che la porta finestra della cucina si affaccia sull'esterno, va demolito il portico in legno che non rispetta le distanze delle colonne dai confini, così come il manufatto del forno a legna.

Infine la destinazione dei vani creati con le tramezzature in pannelli di legno presenti all'interno dei locali garage nel piano seminterrato non sono regolari gli stessi vanno rimossi e ripristinata la funzione originaria di autorimessa.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL' IMMOBILE

Per la determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità od in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di alloggi di nuova costruzione sono stati riscontrati valori per superficie lorda compresi tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.400,00.

Le quotazioni, espresse in €. al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e meta dei muri di confine, inoltre trattandosi di un fabbricato di 20 anni si considera un coefficiente correttivo di vetustà.

Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti desunti dai Manuali e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dell'immobile è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

Il coefficiente correttivo per individuare il corretto prezzo prende in considerazione l'età, la qualità e stato dell'edificio → coeff. = 0,90

Si considera pertanto, visto che l'edificio è stato realizzato negli anni 1999-2001, un valore pari ad €/mq 1.300,00 x 0,90 = 1.170,00 valore confermato anche da contrattazioni immobiliari della zona per appartamenti aventi le stesse caratteristiche.

Abbiamo quindi:

PARTE CONSIDERATA	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTE DELLA PERTINENZA	MQ. COMMERCIALI RISULTANTI
Unità Immobiliare			
Superficie appartamento al Lordo – Piano Rialzato	67,00	1,00	mq. 67,00
Terrazzo	8,00	0,75	mq. 6,00
Scoperto Esclusivo	280,00	0,10 per 100 mq 0,02 per il restante	mq. 13,60
Garage			
Sup. garage (sub. 5)	25,00	0,40	mq. 10,00

Sup. garage (sub. 4)	25,00	0,40	mq. 10,00
Totale della superficie commerciale			mq. 106,60

Valore di mercato dell'Immobile con acquisto della proprietà:

$$\rightarrow \text{mq. } 106,60 \times \text{€. } 1.170,00 = \text{€. } 124.722,00$$

- Oneri per l'eliminazione delle difformità Urbanistiche €. 12.500,00

Valutazione forfettaria che tiene conto dei Lavori da Eseguire e degli oneri tecnici per la regolarizzazione.

- Valore di Vendita €. 112.222,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIO NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA

= €. 112.222,00 arrotondato €. 112.000,00

(diconsi EURO centododiecimila/00)

A corredo della presente relazione si allegano i seguenti documenti:

- Allegato 1 Visure Catastali + Storico
- Allegato 2 Planimetria Catastali
- Allegato 3 Documentazione Fotografica
- Allegato 4 Certificazione Notarile + Trascrizione Pignoramento
- Allegato 5 Certificato di Agibilità
- Allegato 6 Certificato di Residenza, Matrimonio
- Allegato 7 Documentazione Condominiale
- Allegato 8 Rilievo dell'appartamento (stato di fatto al sopralluogo del CTU)

Tanto il sottoscritto riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Fano, lì 19 settembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Frattini Mirco



Ing. Frattini Mirco

9/9