

Allegato n. 21

PERIZIA FORMATO PRIVACY

Geom. Francesco Boldrini
Via Decio Raggi n. 56 – 61121 Pesaro (PU)
340 9027291 - geom.fboldrini@gmail.com

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TRIBUNALE DI PESARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 12/2026

CREDITORE PROCEDENTE: ******OMISSIS******

DEBITORI: ******OMISSIS******

GIUDICE: *Dott. Fanciarresi Giulio*

Premessa

Il sottoscritto *Geom. Francesco Boldrini* libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro e Urbino al n. 2005, con studio in PESARO (PU) Via Decio Raggi n. 56, C.F. BLDFNC89B03I608S, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Emanule Mosci, poi sostituito dal Giudice Dott. Fanciarelli Giulio del Tribunale di Pesaro, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare r.g.n. 12/2026, al fine di determinare il valore degli immobili pignorati e redigere una perizia tecnica contenente le risposte ai quesiti indicati nella nomina del 2 Marzo 2026.

Svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto CTU Geom. Boldrini Francesco ha controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., e dopo aver consultato il fascicolo agli atti ed aver effettuato le opportune verifiche e ricerche presso gli uffici comunali e catastali, è stato effettuato il sopralluogo previa comunicazione al debitore esecutato da parte del Custode.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 23 Marzo 2026 alle ore 15:00, presso l'immobile oggetto di esecuzione sito a Colli al Metauro, loc. Calcinelli in Via Piacenza n. 8-10 in presenza del Custode giudiziario Dr. Walter Galasso, delle esecutate ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** e del Sig. ****OMISSIS****, figlio di ****OMISSIS****, come da verbale di sopralluogo (ALL. 1). Durante tale sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

Successivamente il sottoscritto, dopo aver verificato lo stato dei luoghi, ha presentato istanza al Giudice per procedere con un frazionamento in lotti autorizzato in data 15/05/2026. Inoltre è stata richiesta una proroga di trenta giorni per l'espletamento dell'incarico autorizzata in data 23/05/2026. Infine è stato svolto un ulteriore sopralluogo (ALL. 2) al fine di effettuare un rilievo metrico più dettagliato per il frazionamento in lotti.

Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, secondo comma

Dalla documentazione agli atti è emerso che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuto in data 19/02/2026, ovvero atto di acquisto del 21/06/1977 e atto di acquisto del 18/03/1991.

In secondo luogo, si precisa che è stato depositato estratto di mappa catastale per gli immobili oggetto di esecuzione e nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

In terzo luogo, si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, che sono stati acquisiti dal sottoscritto ed allegati alla presente perizia (ALL. 3).

Da tale documentazione si rileva che:

- la Sig.ra ****OMISSIS**** nata a ****OMISSIS**** risulta di stato libero per decesso del coniuge ****OMISSIS**** dal ****OMISSIS****;
- la Sig.ra ****OMISSIS**** nata a ****OMISSIS**** risulta di stato libero per divorzio da ****OMISSIS****;
- la Sig.ra ****OMISSIS**** nata a ****OMISSIS**** risulta coniugata con il Sig. ****OMISSIS**** nato a ****OMISSIS**** e che hanno contratto matrimonio in data ****OMISSIS**** nel Comune di ****OMISSIS**** ed hanno scelto la separazione dei beni.

Si fa presente che dal controllo della documentazione è emersa un'anomalia nell'intestazione dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro, Sezione Saltara al foglio 8, Particella 1043, in quanto dalla visura catastale risulta che la Sig.ra ****OMISSIS**** ha un diritto di proprietà per 4/6, mentre le Sig.re ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** hanno un diritto di proprietà pari a 1/6 ciascuna, mentre nell'atto di pignoramento è riportato che l'immobile in oggetto è di proprietà delle esecutate per una quota pari a 1/3 ciascuna.

Individuazione lotti oggetto di stima

Come precedentemente esposto è stata richiesta autorizzazione al Giudice al fine di frazionare i beni oggetti di esecuzione in lotti, che, in seguito alla presentazione della pratica catastale approvata con prot. n. PS0053834/2026 del 17/06/2026 vengono di seguito individuati:

Lotto n. 1:

Terreno censito al Catasto Terreni nel Comune di Colli al Metauro, Sezione Saltara al foglio 8, Particella 1043.

Lotto n. 2:

Abitazione al piano terra censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Colli al Metauro, Sezione Saltara al foglio 8, Particella 392, Subalterno 9 (ex sub. 3 e sub. 5 parte);

Autorimessa al piano interrato censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Colli al Metauro, Sezione Saltara al foglio 8, Particella 392, Subalterno 8 (ex sub. 4 e sub. 5 parte);

Lotto n. 3:

Abitazione al piano primo e secondo censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Colli al Metauro, Sezione Saltara al foglio 8, Particella 392, Subalterno 10 (ex sub. 2).

Con la pratica di frazionamento catastale sono stati inoltre costituiti due subalterni (sub. 6 e 7) come beni comuni non censibili che rappresentano le parti comuni dei lotti n. 2-3.

Sviluppo dei quesiti

LOTTO N. 1

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio prov. di Pesaro Territorio, (ALL. 4) risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita al Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro, Sezione A (Saltara) al:

- Foglio 8, Particella 1043, Qualità: Seminativo Arboreto, Classe 3, Reddito dominicale Euro 1,28 €, Reddito agrario 1,56 € 1, Superficie 355 mq

Confini:

Il terreno oggetto di esecuzione confina con altri terreni su tre lati e con Via Piacenza.

2) Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto di esecuzione è un terreno edificabile senza fabbricati, attualmente utilizzato come parcheggio e adibito a giardino (vedi foto ALL. 5), di forma rettangolare, compreso tra Via Piacenza e altri terreni. La zona in cui è ubicato il terreno è principalmente residenziale, in vicinanza all'uscita della superstrada 73bis, nella frazione di Calcinelli. L'andamento del terreno è pianeggiante con una leggera pendenza in direzione della superstrada. Il terreno è delimitato da una siepe su tre lati e non è presente alcuna recinzione

verso Via Piacenza. All'interno del terreno sono presenti diverse alberature. La superficie catastale complessiva è di 355 mq e, secondo il vigente P.R.G. del Comune di Colli al Metauro, il terreno ricade nell'ambito della Scheda progetto A.I.3a, che prevede per l'area in oggetto la destinazione a "Zone per la viabilità - parcheggi - ferrovie - percorsi ciclopedonali e dei sentieri" come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (ALL. 6) e dallo stralcio di PRG e relativa scheda progetto (ALL. 7). Dalle notizie acquisite, i debitori esecutati risultano essere persone fisiche che possiedono privatamente i beni sopra descritti; ne deriva che la vendita dell'immobile risulta esente da IVA. Si precisa che non sono state eseguite analisi chimiche, geologiche o ambientali nel terreno oggetto di esecuzione.

2bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

Trattasi di terreno nel quale non è stata realizzata alcuna costruzione.

3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Trattasi di terreno edificabile, dove non è mai stata iniziata la costruzione di fabbricati.

4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Trattasi di terreno nel quale non è stata realizzata alcuna costruzione.

5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Si allega certificato di destinazione urbanistica n. 13/2026 rilasciato dal Comune di Colli al Metauro.

6) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Gli immobili sono stati identificati catastalmente al quesito n. 1 ed è stata riscontrata corrispondenza ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Come esposto in precedenza si fa presente che nella visura catastale è riportata una riserva che riporta la seguente dicitura: "3 - Per errate generalità nel documento traslativo che dà luogo a voltura". Come risulta dall'ispezione ipotecaria (ALL. 8), in particolare dalla nota di trascrizione Registro generale n. 10710, Registro particolare n. 5849 del 05/08/2009, l'unità negoziale n. 2 era a favore di ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuna.

7) *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla visura catastale storica dell'immobile in oggetto, risulta che all'atto di notifica del pignoramento, ovvero in data 29/01/2026, le Sig.re ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** erano intestatarie dell'immobile oggetto di esecuzione per una quota rispettivamente pari a 4/6, 1/6 e 1/6, mentre dalle ispezioni ipotecarie risulta che le eseguite erano proprietarie per la quota di 1/3 ciascuna, pervenuta da accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.10710/5849 in data 05 agosto 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Colangeli Angelo di Fano (PS) del 31 luglio 2009, numero di repertorio 68535/29144.

8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 10/06/2026 (ALL. 8), si riporta la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

PROVENIENZA

- Situazione degli intestati dal 18/03/1991 al 10/05/2002

****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto notarile pubblico per Notaio De Martino Alberto di Fano (PS) del 18 marzo 1991, numero di repertorio 59627;

- Situazione degli intestati dal 10/05/2002

****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno in forza accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.10710/5849 in data 05 agosto 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Colangeli Angelo di Fano (PS) del 31 luglio 2009, numero di repertorio 68535/29144.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Iscrizioni e Trascrizioni

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 2714 Registro Generale 10711
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 68535/29144 del 31/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 12/02/2010 - Registro Particolare 449 Registro Generale 1905
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 69970/30342 del 11/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
- ISCRIZIONE del 31/12/2012 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 13699
Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 79/76 del 28/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 01/12/2025 - Registro Particolare 2991 Registro Generale 15651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1952/2025 del 18/11/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo
- TRASCRIZIONE del 19/02/2026 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 1874
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2517 del 15/01/2026
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

9) *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale il valore per metro quadro e il valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è fatto riferimento alla potenzialità edificatoria del terreno oggetto di stima. Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica l'area oggetto di esecuzione ricade nell'ambito di cui alla Scheda progetto A.I.3a, con una bassa potenzialità edificatoria ed attuabile tramite una progettazione planivolumetrica unitaria e tramite stralci attuativi. Si è proceduto quindi alla valutazione in base ai parametri caratteristici di superficie e sulla base dei prezzi di mercato attualmente in vigore nella zona per lotti edificabili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del caso.

Caratteristiche di pregio

- Vicinanza all'uscita della superstrada 73bis
- Terreno pianeggiante

Caratteristiche di deprezzamento

- Zona periferica
- Scheda progetto di difficile attuazione

Sulla base di tali analisi si è pervenuti alla determinazione di un valore unitario di mercato pari a € 100,00/mq per superficie di terreno.

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Valore attuale di mercato dell'intero bene: $(355 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq}) = 35.500,00 \text{ €}$

Si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore del 5% per abbattimento forfettario dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 33.725,00 €

Valore immobile LOTTO n. 1: 33.725,00 €

10) Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

I lotti sono stati identificati in premessa.

11) Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e in caso negativo la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dal sopralluogo eseguito in data 23/03/2026 è emerso che il terreno era utilizzato in parte come parcheggio e in parte come giardino dalle esecutate. Non vi sono in forza di contratto di locazione come da richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2026 (ALL. 9).

Il bene oggetto di esecuzione è un terreno, non è presente quindi un condominio e il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non si è riscontrata la presenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità per il lotto oggetto di vendita.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente le raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. cpc in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf o word.zip*

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, estratto di mappa catastale (ALL. 4), una congrua documentazione fotografica (ALL. 5), una separata e succinta descrizione del lotto (ALL. 10); una perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (ALL. 21); check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (ALL. 22)

compilata di concerto con il Custode, ciascuno per le proprie competenze, e foglio riassuntivo con gli identificativi catastali (ALL. 23).

LOTTO N. 2

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento al piano terra con autorimessa e centrale termica al piano interrato. Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto da due appartamenti e un'autorimessa, ubicato a Colli al Metauro (PU), loc. Calcinelli in Via Piacenza n. 8 e, come da documentazione allegata (ALL. 11), risulta che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro, sezione Saltara al:

- Foglio 8, Particella 392, Sub. 9, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 110 mq, Rendita 371,85 €;
- Foglio 8, Particella 392, Sub. 8, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 81 mq, Superficie Catastale totale 79 mq, Rendita 200,80 €;

Le parti comuni di utilità dei beni oggetto di pignoramento, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni (ALL. 11), sono i seguenti subalterni:

- Sub. 6 (ingresso e scoperto)
- Sub. 7 (rampa e scoperto)

L'abitazione confina al piano terra con Via Piacenza, con un terreno agricolo e con scoperti di altre abitazioni, mentre al piano primo è presente un altro appartamento.

L'autorimessa al piano interrato confina con parti comuni.

2) *Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano terra con autorimessa e centrale termica al piano interrato che fa parte di un fabbricato bifamiliare costruito nel 1970. Si accede all'appartamento da un ingresso (sub. 6) in comune con altra u.i. su Via Piacenza. La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e cemento armato.

L'accesso all'autorimessa e alla centrale termica poste al piano interrato avviene tramite un ingresso e rampa carrabile (sub. 7) su Via Piacenza, in comune con altra unità immobiliare.

L'immobile risulta collocato in una zona semicentrale nella località Calcinelli di Colli al Metauro in vicinanza alla superstrada 73bis, a carattere prevalentemente residenziale e dotata dei principali servizi; nelle vicinanze sono presenti vari spazi verdi, scuole e negozi. Il traffico su via Piacenza è quasi nullo, in quanto trattasi di strada chiusa. Il centro della località di Calcinelli è collocato a circa 500mt ed è facilmente raggiungibile.

L'appartamento al piano terra è stato completamente ristrutturato internamente nell'anno 2008 ed è suddiviso in soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e un disimpegno, oltre a scoperto esclusivo circostante il fabbricato. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e come sistema di oscuramento sono presenti delle persiane in PVC, con presenza di inferriate in alcune finestre. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia posta nel deposito al piano interrato e con termosifoni. Come si evince dalla documentazione fotografica (ALL. 12), l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, la pavimentazione è in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno sottoscala dove è presente un pavimento in ceramica. È presente inoltre un impianto di condizionamento. Lo scoperto esterno è per la maggior parte pavimentato con alcune zone lasciate a verde.

L'autorimessa è accessibile da una rampa carrabile comune ed è dotata di ampia basculante in alluminio. L'autorimessa è suddivisa in un locale autorimessa con pavimentazione in cemento, mentre gli altri due locali ripostigli hanno pavimentazione in laminato. Al piano interrato è presente inoltre una centrale termica dove è presente la caldaia dell'appartamento. Esternamente il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con presenza di alcuni distacchi di tinteggiatura.

Dalle notizie acquisite, i debitori eseguiti risultano essere persone fisiche che possiedono privatamente i beni sopra descritti; ne deriva che la vendita dell'immobile risulta esente da I.V.A.

2bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

Dalla documentazione agli atti e ottenuta presso gli uffici pubblici risulta che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Colli al Metauro, è emerso che la costruzione del fabbricato è iniziata successivamente al 1967, ovvero nel 1970.

4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare

l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Colli al Metauro (ALL. 13), è emerso che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata dalla Concessione n. 67 del 16/11/1970 ed è stata rilasciata autorizzazione di Abitabilità in data 03/08/1972. Successivamente con la Concessione Edilizia n. 58 del 10/07/1979 è stata autorizzata la costruzione del piano interrato e con la Concessione in Sanatoria n. 192 del 1986 (condono edilizio) sono state sanate modifiche prospettiche e variazione di destinazione al piano terra da deposito a uffici.

Con la Denuncia Inizio Attività n. 30 del 07/04/2007 e successiva variante D.I.A. n. 37/09 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra in abitazione. Infine è stato rilasciato Certificato di Agibilità Parziale con prot. n. 8134 del 08/07/2013 relativo all'appartamento al piano terra.

Dal sopralluogo eseguito sono emerse alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Le difformità riscontrate consistono in:

Appartamento al piano terra

1. Diversa sagoma in pianta dell'abitazione;
2. Lievi differenze nelle misure degli ambienti interni;
3. Presenza di un bagno nel sottoscala;
4. Lievi modifiche prospettiche relativa a una finestra;
5. Presenza di un controsoffitto nel soggiorno di altezza inferiore a 2,70 ml.

Autorimessa al piano interrato

6. Diversa sagoma in pianta;
7. Presenza di tramezzature interne;
8. Diversa altezza interna.

Centrale Termica al piano interrato

9. Locale non autorizzato.

Alla data odierna le difformità di cui sopra relative alle modifiche distributive interne, modifiche prospettiche, e di sagoma possono essere sanate tramite pratica edilizia in sanatoria. Il bagno realizzato nel sottoscala e il controsoffitto nel soggiorno dovranno essere rimossi, mentre il locale centrale termica potrà essere sanato.

I costi per le spese tecniche di presentazione della pratica in sanatoria, per le sanzioni, per la regolarizzazione ed i ripristini delle opere abusive possono essere stimati per un totale pari a circa 8.000 €.

5) *Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Trattasi di unità immobiliari censite al catasto fabbricati, quindi non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

6) *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Gli immobili sono stati identificati catastalmente al quesito n. 1 ed è stata riscontrata la corrispondenza ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che i dati catastali sono stati variati dal sottoscritto, in quanto in seguito ad autorizzazione del Giudice è stato predisposto un frazionamento degli immobili per poterli dividere in lotti.

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione è stata predisposta dal sottoscritto e corrisponde con lo stato di fatto.

7) Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Dalla visura catastale storica dell'immobile in oggetto, risulta che all'atto di notifica del pignoramento, ovvero in data 29/01/2026, le Sig.re ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** erano intestatarie dell'immobile oggetto di esecuzione per una quota rispettivamente pari a 4/6, 1/6 e 1/6, pervenuta da accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.10710/5849 in data 05 agosto 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Colangeli Angelo di Fano (PS) del 31 luglio 2009, numero di repertorio 68535/29144.

L'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 11/06/2026 (ALL. 14), si riporta la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

PROVENIENZA

****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 4/6, ****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 1/6, ****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 1/6 ciascuno in forza accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.10710/5849 in data 05 agosto 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Colangeli Angelo di Fano (PS) del 31 luglio 2009, numero di repertorio 68535/29144.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Iscrizioni e Trascrizioni

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 2714 Registro Generale 10711
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 68535/29144 del 31/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 12/02/2010 - Registro Particolare 449 Registro Generale 1905
Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 69970/30342 del 11/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
- ISCRIZIONE del 31/12/2012 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 13699
Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 79/76 del 28/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 01/12/2025 - Registro Particolare 2991 Registro Generale 15651

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1952/2025 del 18/11/2025

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo

- TRASCRIZIONE del 19/02/2026 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 1874

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2517 del 15/01/2026

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

9) *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale il valore per metro quadro e il valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

La stima effettuata è di tipo “sintetica comparativa”, basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, a seguito d’indagini su compravendite effettuate nella zona di fabbricati simili, opportunamente ponderata attraverso parametri/coefficienti qualitativi e dimensionali. Il sottoscritto, per la valutazione si è basato su informazioni raccolte da agenzie immobiliari locali, nonché da Fonti FIAIP ed OMI, recentemente pubblicate, aggiungendo la personale esperienza e tenendo in considerazione l’attuale condizione del mercato immobiliare. Sulla base di tali analisi si è pervenuti alla determinazione di un valore unitario di mercato pari a € 1.100,00/mq.

DESTINAZIONE	PIANO	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale equivalente
Abitazione	Terra	100,80	1,00	100,80
Scoperto esclusivo	Terra	200,00	0,10	20,00
Autorimessa	Interrato	94,00	0,50	47,00
Scoperto esclusivo	Interrato	30,00	0,10	3,00
Superficie Commerciale Totale =				170,80

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Valore attuale di mercato dell'intero bene: $(170,80 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq}) = 187.880,00 \text{ €}$

Si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore del 5% per abbattimento forfettario dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 178.486,00 €

Al valore dell'immobile vanno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, si ottiene quindi:

$(178.486,00 - 8.000,00) = 170.486,00 \text{ €}$ arrotondato a **170.500,00 €**

10) Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

I lotti sono stati identificati in premessa, in seguito ad un frazionamento catastale.

11) Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e in caso negativo la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dal sopralluogo eseguito in data 23/03/2026 è emerso che l'unità immobiliare era occupata dalle esecutate, come risulta dal verbale di sopralluogo (ALL 1). Non vi sono in forza di contratto di locazione come da richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2026 (ALL. 9).

Gli immobili che costituiscono il lotto non fanno parte di un condominio e il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non si è riscontrata la presenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità per il lotto oggetto di vendita.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente le raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. cpc in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf o word.zip*

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, le planimetrie

dei beni (ALL. 11), una congrua documentazione fotografica (ALL. 12), una separata e succinta descrizione del lotto (ALL. 15); una perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (ALL. 21); check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (ALL. 22) compilata di concerto con il Custode, ciascuno per le proprie competenze, e foglio riassuntivo con gli identificativi catastali (ALL. 23).

LOTTO N. 3

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento al piano primo e secondo con centrale termica al piano interrato. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale composto da due appartamenti e un'autorimessa, ubicato a Colli al Metauro (PU), loc. Calcinelli in Via Piacenza n. 10 e, come da documentazione allegata (ALL. 16), risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro, sezione Saltara al:

- Foglio 8, Particella 392, Sub. 10, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 143 mq, Rendita 340,86 €;

Le parti comuni di utilità dei beni oggetto di pignoramento, come risulta dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco subalterni, sono i seguenti subalterni:

- Sub. 6 (ingresso e scoperto)
- Sub. 7 (rampa e scoperto)

L'abitazione confina al piano terra con altra abitazione e parti comuni.

2) *Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento posto al piano primo con soffitta al piano secondo sottotetto e centrale termica al piano interrato che fa parte di un fabbricato bifamiliare costruito nel 1970. Si accede all'appartamento da un ingresso su Via Piacenza (sub. 6) in comune con altra unità immobiliare. La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e cemento armato.

L'accesso alla centrale termica al piano interrato avviene tramite una rampa carrabile (sub. 7) in comune con altre unità immobiliari con ingresso su Via Piacenza.

L'immobile risulta collocato in una zona semicentrale nella località Calcinelli di Colli al Metauro in vicinanza alla superstrada 73bis, a carattere prevalentemente residenziale e dotata dei principali servizi; nelle vicinanze sono presenti vari spazi verdi, scuole e negozi. Il traffico su via Piacenza è quasi nullo, in quanto trattasi di strada chiusa. Il centro della località di Calcinelli è collocato a circa 500 mt ed è facilmente raggiungibile.

Si accede all'appartamento da una scala esterna esclusiva e il piano primo è suddiviso in soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno, oltre a tre balconi. All'interno di una camera è presente una scala interna di collegamento con il piano secondo sottotetto che è adibito a soffitta ed è composto da un unico locale. Gli infissi sono in legno e come sistema di oscuramento sono presenti delle tapparelle in PVC. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato da caldaia collocata nella centrale termica al piano interrato e dotato di terminali a radiatori. Come si evince dalla documentazione fotografica (ALL. 17), l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, la pavimentazione è in laminato al piano primo nel soggiorno e nelle camere, mentre nel bagno e nella cucina è presente un pavimento in ceramica, così come nei terrazzi. Al piano secondo non è presente la pavimentazione e le

pareti ed il soffitto non risultano intonacate. È presente inoltre un impianto di condizionamento al piano primo. Esternamente il fabbricato si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con presenza di alcuni distacchi di tinteggiatura.

Dalle notizie acquisite, i debitori eseguiti risultano essere persone fisiche che possiedono privatamente i beni sopra descritti; ne deriva che la vendita dell'immobile risulta esente da I.V.A.

2bis) a verificare se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 legge n. 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti più sotto meglio indicati;

Dalla documentazione agli atti e ottenuta presso gli uffici pubblici risulta che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Colli al Metauro, è emerso che la costruzione del fabbricato è iniziata successivamente al 02/09/1967, ovvero nel 1970.

4) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio dell'edilizia privata del Comune di Colli al Metauro (ALL. 18), è emerso che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata dalla Concessione n. 67 del 16/11/1970 ed è stata rilasciata autorizzazione di Abitabilità in data 03/08/1972. Successivamente con la Concessione in Sanatoria n. 192 del 1986 (condono edilizio) sono state sanate modifiche prospettiche.

Dal sopralluogo eseguito sono emerse alcune difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Le difformità riscontrate consistono in:

Appartamento al piano primo

1. Diversa dimensione in pianta del fabbricato;
2. Modifiche prospettiche;
3. Modifiche interne;
4. Realizzazione di scala interna tra piano primo e sottotetto.

Centrale Termica al piano interrato

5. Locale non autorizzato.

Le difformità di cui sopra dovranno essere sanata tramite pratica edilizia e dovrà essere realizzato un disimpegno per accedere al bagno al piano primo. I costi per le spese tecniche di presentazione della pratica in sanatoria, per le sanzioni, per la regolarizzazione ed i ripristini delle opere abusive possono essere stimati per un totale pari a circa 10.000 €.

5) *Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Trattasi di unità immobiliari censite al catasto fabbricati, quindi non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

6) *Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

L'immobile è stato identificato catastalmente al quesito n. 1 ed è stata riscontrata la corrispondenza ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Si fa presente che i dati catastali sono stati variati dal sottoscritto, in quanto in seguito ad autorizzazione del Giudice è stato predisposto un frazionamento degli immobili per poterli dividere in lotti.

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione è stata predisposta dal sottoscritto e corrisponde con lo stato di fatto.

7) *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla visura catastale storica dell'immobile in oggetto, risulta che all'atto di notifica del pignoramento, ovvero in data 29/01/2026, le Sig.re ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** erano intestatarie dell'immobile oggetto di esecuzione per una quota rispettivamente pari a 4/6, 1/6 e 1/6, pervenuta da accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.10710/5849 in data 05 agosto 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Colangeli Angelo di Fano (PS) del 31 luglio 2009, numero di repertorio 68535/29144.

L'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 15/06/2026 (ALL. 19), si riporta la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento:

PROVENIENZA

****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 4/6, ****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 1/6, ****OMISSIS**** piena proprietà per la quota di 1/6 ciascuno in forza accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn.10710/5849 in data 05 agosto 2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Colangeli Angelo di Fano (PS) del 31 luglio 2009, numero di repertorio 68535/29144.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

Iscrizioni e Trascrizioni

- ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 2714 Registro Generale 10711

Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 68535/29144 del 31/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- ISCRIZIONE del 12/02/2010 - Registro Particolare 449 Registro Generale 1905

Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 69970/30342 del 11/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura di credito

- ISCRIZIONE del 31/12/2012 - Registro Particolare 2398 Registro Generale 13699

Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 79/76 del 28/12/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

- ISCRIZIONE del 01/12/2025 - Registro Particolare 2991 Registro Generale 15651

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1952/2025 del 18/11/2025

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo

- TRASCRIZIONE del 19/02/2026 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 1874

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 2517 del 15/01/2026

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

9) *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale il valore per metro quadro e il valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

La stima effettuata è di tipo “sintetica comparativa”, basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadro di superficie commerciale equivalente, a seguito d’indagini su compravendite effettuate nella zona di fabbricati simili, opportunamente ponderata attraverso parametri/coefficienti qualitativi e dimensionali. Il sottoscritto, per la valutazione si è basato su informazioni raccolte da agenzie immobiliari locali, nonché da Fonti FIAIP ed OMI, recentemente pubblicate, aggiungendo la personale esperienza e tenendo in considerazione

l'attuale condizione del mercato immobiliare. Sulla base di tali analisi si è pervenuti alla determinazione di un valore unitario di mercato pari a € 1.000,00/mq.

DESTINAZIONE	PIANO	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. commerciale equivalente
Abitazione	Primo	94,80	1,00	94,80
Balconi	Primo	16,20	0,25	4,05
Scala esterna	Terra/Primo	6,00	0,10	0,60
Soffitta	Secondo	94,80	0,50	47,40
Superficie Commerciale Totale =				146,85

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Valore attuale di mercato dell'intero bene: (146,85 mq x 1.000,00 €/mq) = 146.850,00 €

Si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore del 5% per abbattimento forfettario dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 139.507,50 €

Al valore dell'immobile vanno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, si ottiene quindi:

(139.507,50 - 10.000,00) = 129.507,50 € arrotondato a **129.500,00 €**

10) *Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

I lotti sono stati identificati in premessa, in seguito ad un frazionamento catastale.

11) *Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e in caso negativo la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine*

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dal sopralluogo eseguito in data 23/03/2026 è emerso che l'unità immobiliare era occupata dal Sig. ****OMISSIS**** figlio della debitrice Sig.ra ****OMISSIS****, come risulta dal verbale di sopralluogo (ALL 1), in base ad un contratto di comodato gratuito non registrato.

Infatti non vi sono in forza di contratti di locazione come risulta dalla richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in data 04/03/2026 (ALL. 9).

Gli immobili che costituiscono il lotto non fanno parte di un condominio e il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

12) Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Non si è riscontrata la presenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità per il lotto oggetto di vendita.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente le raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una

copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. cpc in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato *.rtf o word.zip*

Vengono allegate, quali parte integrante e sostanziale della presente relazione, le planimetrie dei beni (ALL. 16), una congrua documentazione fotografica (ALL. 17), una separata e succinta descrizione del lotto (ALL. 20); una perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (ALL. 21); check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. (ALL. 22) compilata di concerto con il Custode, ciascuno per le proprie competenze, e foglio riassuntivo con gli identificativi catastali (ALL. 23).

Conclusioni

Si riporta di seguito un riepilogo dei Lotti oggetto di esecuzione e del loro valore.

LOTTO n. 1 – Terreno edificabile

Catasto Terreni del Comune di Colli al Metauro, Sezione A (Saltara) Foglio 8, Particella 1043

Valore immobile: **33.725,00 €**

LOTTO n. 2 – Abitazione al piano terra e Autorimessa al piano interrato

Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro, Sezione A (Saltara)

Foglio 8, Particella 392, sub. 8 - 9

Valore immobile: **170.500,00 €**

LOTTO n. 3 – Abitazione piano primo e secondo

Catasto Fabbricati del Comune di Colli al Metauro, Sezione A (Saltara)

Foglio 8, Particella 392, sub. 10

Valore immobile: **129.500,00 €**

Con quanto esposto ai punti precedenti e specificato nella documentazione di seguito allegata, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito, restando a disposizione per quant'altro necessario.

Pesaro, lì 23/06/2026

Il C.T.U.
Geom. Francesco Boldrini


ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo del 23/03/2026
- 2) Verbale di sopralluogo del 03/06/2026
- 3) Certificato di stato civile e Estratto di matrimonio
- 4) Lotto 1 - Documentazione catastale (visure ed estratto di mappa)
- 5) Lotto 1 - Documentazione Fotografica
- 6) Lotto 1 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- 7) Lotto 1 - Stralcio PRG e scheda progetto
- 8) Lotto 1 - Ispezione ipotecarie
- 9) Ricerca contratto di affitto
- 10) Lotto 1 - Descrizione sintetica
- 11) Lotto 2 - Documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa)
- 12) Lotto 2 - Documentazione Fotografica
- 13) Lotto 2 - Legittimità Urbanistica
- 14) Lotto 2 - Ispezione ipotecarie
- 15) Lotto 2 - Descrizione sintetica
- 16) Lotto 3 - Documentazione catastale (visure, planimetrie ed estratto di mappa)
- 17) Lotto 3 - Documentazione Fotografica
- 18) Lotto 3 - Legittimità Urbanistica
- 19) Lotto 3 - Ispezione ipotecarie
- 20) Lotto 3 - Descrizione sintetica
- 21) Perizia versione privacy
- 22) Check list controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567
- 23) Foglio riassuntivo identificativi catastali dei beni periziati