



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott Lorenzo PINI

CUSTODE:

Avv. Isabella FORLANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonio Orassi

CF:RSSNTN71D28F8P9C

con studio in PESARO (PU) Via Carlo Pisacane,73

telefono: 07211863076

email: orassi@virgilio.it

PEC: antonio.orassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito industriale a COLLI AL METAURO Via Valle Metauro 7, della superficie commerciale di **2.190,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il capannone in oggetto ha una superficie lorda di mq 1.980,30. Ultimato nell'anno 2010, presenta le caratteristiche edilizie di un classico capannone prefabbricato. La struttura portante, la copertura e le tamponature esterne sono realizzate in elementi prefabbricati assemblati in cantiere, la pavimentazione interna è del tipo industriale. Lo stato manutentivo e le finiture si presentano in ottime condizioni e non vi sono danni o criticità da segnalare. Il lotto contenente il fabbricato comprende anche uno scoperto esclusivo di circa 2500 mq. La proprietà è delimitata da recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 242 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.280,00 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Metauro ,7, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.190,32 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 858.755,51
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 815.817,74
Data di conclusione della relazione:	04/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo durata anni 20 , stipulato il 18/12/2024, con scadenza il 28/11/2044, registrato il 12/12/2024 a Fano ai nn. 8008 serie 1T, trascritto il 13/12/2024 a Pesaro ai nn. 15909 R.G. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 30.000 + iva /anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo in Fano ai nn. 58260 R.G. di repertorio, iscritta il 24/11/2005 a Fano ai nn. 19094 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 8 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 10/10/2025 a Fano ai nn. 12974 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/02/2026 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. n° 195 Rep. di repertorio, trascritta il 07/04/2026 a Pesaro ai nn. 4177 Reg. Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Colangeli Angelo in Fano ai nn. 58259 Reg Gen. di repertorio, trascritto il 24/11/2005 a Fano ai nn. 19092 Reg Gen..

La compravendita riguarda l'acquisto dei terreni su cui è stata edificata l'immobile oggetto di esecuzione. Si indicano le particelle del catasto terreni originarie (Foglio 24 P.lla 205-214-217) successivamente sopprese dando origine all'attuale particella 242

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato realizzato all'interno del piano di lottizzazione in convenzione VALLE METAURO del 2003, scaduto da oltre 10 anni. Durante la verifica della corposa documentazione reperita tramite accesso agli atti si è evidenziato che vi sono stati contrasti tra l'amministrazione e i proprietari dei lotti. E' emerso che la concessione convenzionata prevedeva, e/o comunque che fu richiesta dall'amministrazione per poter consentire la conclusione dei lavori anche la realizzazione a carico del lottizzanti di una rotatoria stradale in sostituzione dell'incrocio attualmente presente sulla provinciale che consente l'ingresso in Via Valle Metauro. Nella rotatoria stradale doveva poi necessariamente confluire la rampa di accesso e di uscita della superstrada Fano - Urbino che è distante 150 mt dall'attuale incrocio. Tale condizione è stata ritenuta imprescindibile e resta valida in futuro nel caso di prosieguo dei lavori di lottizzazione. Pertanto i proprietari dei singoli lotti saranno chiamati a contribuire economicamente alla sua realizzazione.

***"Si richiama l'attenzione a quanto sopra descritto per far sì che il tecnico dell'aggiudicatario si confronti preventivamente sia con l'amministrazione comunale, sia con gli altri enti preposti per la realizzazione della rotatoria (ANAS; Provincia; etc.) sia riguardo alla stima della quota parte dei costi di realizzazione della rotatoria che saranno in carico all'aggiudicatario del presente lotto ".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **6/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un complesso industriale, presentata il 11/02/2004 con il n. 98 di protocollo di protocollo, rilasciata il 15/04/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE (Variante) N. **9 /2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI COMPLESSO INDUSTRIALE , presentata il 16/03/2006 con il n. 1559 di protocollo, rilasciata il 08/06/2006, agibilità **non ancora rilasciata**.

Variante al Permesso di Costruire n° 6 del 15/04/2004

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **10/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/04/2010 con il n. 2305 di protocollo, rilasciata il 10/06/2010.

Per il fabbricato è stato presentata la domanda per la richiesta del certificato di agibilità con protocollo 4787 del 13/08/2010 con allegata documentazione. Negli atti urbanistici ricevuti non risulta ancora rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D/5. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona industriale di espansione: **UT: 050mq/050mq - Sup. minima del lotto mq 4000 - h max mt**

8,50

Trattasi dell'unico fabbricato finora realizzato all'interno del Piano Attuativo Convenzionato " VALLE METAURO"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'attuale destinazione d'uso del fabbricato è Magazzino-Deposito, mentre è utilizzato come Opificio Industriale. Occorre regolarizzare il cambio D'uso tramite Scia in sanatoria (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica edilizia Scia in sanatoria: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che l'attività svolta dal locatario è di tipo industriale seppure il fabbricato è ad uso deposito magazzino. Si rileva la costruzione di una struttura intelaiata in acciaio posta sul retro del fabbricato di circa 225.00 mq con altezza di circa mt 4.50 avente copertura con pannelli coibentati sandwich e telo plastico perimetrale. La struttura in acciaio risulta infissa nel terreno mediante ancoraggi con piastre metalliche e tira-fondi. La struttura non rispetta le distanze minime dai confini pertanto non si ritiene possibile la sanatoria e se ne prevede la rimozione. Anche sul lato verso la provinciale è presente una struttura simile con superficie di circa 30 mq. Internamente si rilevano lievi difformità distributive esclusivamente per i locali destinati ad uffici. E' presente un secondo locale ufficio accessibile con scala metallica realizzato sopra l'ufficio sottostante che risulta legittimo, raggiungibile tramite scala metallica (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della struttura intelaiata esterna e dell'ufficio al P1 interno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della struttura intelaiata e esterna e dell'ufficio al P1 interno

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

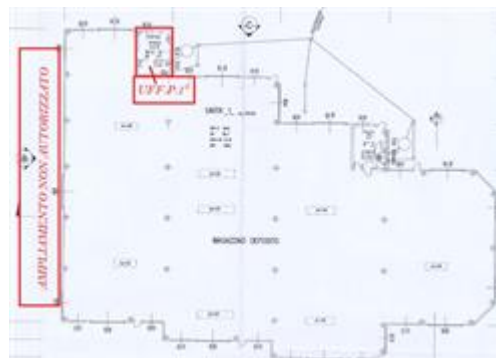
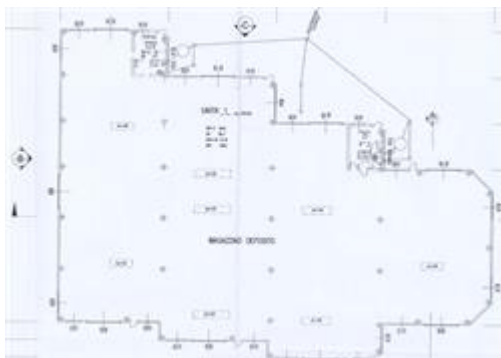
Costi di regolarizzazione:

- smontaggio per rimozione struttura intelaiata in acciaio con uso di gru : €.10.000,00
- demolizione ufficio al P1 interno : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Il fabbricato è stato oggetto di cambio d'uso da Opificio a Deposito -Magazzino con la concessione n°10/2010. A quanto reperito tramite documentazione, come anche riportato nella comunicazioni di fine lavori per la concessione citata, il cambio d'uso è stato eseguito per poter concludere i lavori del fabbricato senza ottemperare alle prescrizioni riguardante la realizzazione della rotatoria come già descritto in altro paragrafo di questa relazione. Da confronto con i tecnici comunali è emerso che attualmente non sono previsti oneri concessori in caso di nuovo cambio d'uso del fabbricato da Deposito - Magazzino a Opificio industriale in quanto è un cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale. Il fabbricato è comunque considerato produttivo, tanto che è stata autorizzata l'attività economica industriale attuale dalle Attività Economiche, Occorre presentare una Scia in

sanatoria al fine di regolarizzare l'attuale uso del fabbricato. ***"Si richiama l'attenzione a quanto sopra descritto per far sì che il tecnico dell'aggiudicatario si confronti preventivamente sia con l'amministrazione comunale, sia con gli altri enti preposti per la realizzazione della rotatoria (ANAS; Provincia; etc.) sia riguardo alla stima della quota parte dei costi di realizzazione della rotatoria che saranno in carico all'aggiudicatario del presente lotto ".



Le rimanenti incombenze sono a carico del Comune di Serrungarina, il tutto come stabilito dalla Convenzione Generale di Lottizzazione stipulata il giorno 03/Giugno/2003 dal Notaio Colaninzi. In riferimento alla prescrizione 4 e 5 del P.C. sopra richiamato si ricorda che l'incrocio con la Strada Provinciale n. 77 L'Avemelle, Veranzetto è attualmente eseguito come da progetto originario e come da Convenzione, pertanto è responsabile che l'edificio di cui sopra debba rimanere inutilizzato sino a quando non è realizzata la prescritta rotatoria, in modo che il Comune non veda in un'eventuale sua autorizzazione, la progettazione della predetta rotatoria e attualmente in corso le lunghe procedure burocratiche non sono certo da attribuire a questa stazione che sta aspettando da mesi l'autorizzazione all'accesso per l'esecuzione dei sondaggi e delle verifiche prescritte da Anas. Al

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'uso del fabbricato è in difformità dalla destinazione catastale in atti. Occorre presentare variazione catastale al termine della SCIA in sanatoria per cambio d'uso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale : € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG -NTA Comune di Colli al Matauro)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA VALLE METAURO 7

DEPOSITO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito industriale a COLLI AL METAURO Via Valle Metauro 7, della superficie commerciale di **2.190,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il capannone in oggetto ha una superficie lorda di mq 1.980,30. Ultimato nell'anno 2010, presenta le caratteristiche edilizie di un classico capannone prefabbricato. La struttura portante, la copertura e le tamponature esterne sono realizzate in elementi prefabbricati assemblati in cantiere, la pavimentazione interna è del tipo industriale. Lo stato manutentivo e le finiture si presentano in ottime condizioni e non vi sono danni o criticità da segnalare. Il lotto contenente il fabbricato comprende anche uno scoperto esclusivo di circa 2500 mq. La proprietà è delimitata da recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 242 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 4.280,00 Euro, indirizzo catastale: Via Valle Metauro ,7, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 150 mt

eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★★★

livello di piano:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

eccellente ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto risulta essere l'unico fabbricato realizzato attraverso un piano attuativo di lottizzazione e urbanizzazione convenzionato ormai scaduto che prevedeva la realizzazione di 10 fabbricati, oltre opere di urbanizzazione. Il capannone ha una superficie lorda di mq 1.980,30 circondato da scoperto esclusivo. Ultimato nell'anno 2010, mantiene le caratteristiche edilizie di un classico capannone prefabbricato. La struttura portante, la copertura e le tamponature esterne sono realizzate in elementi prefabbricati assemblati in cantiere, la pavimentazione interna è del tipo industriale, esternamente è rifinito con tinteggiatura a quarzo. Gli infissi sono in alluminio. Internamente non vi sono partizioni, pertanto si presenta come un unico locale. Si rileva che i pilastri sono già predisposti per il montaggio di un eventuale carro-ponte. Lo stato manutentivo e le finiture si presentano in ottime condizioni e non vi sono danni o criticità da segnalare. Il lotto contenente il fabbricato presenta anche uno scoperto esclusivo di circa 2500 mq recintato con muretto in cemento armato e soprastante ringhiera a maglie metalliche. Esso in buona parte è costituito da percorso asfaltato che consente l'agevole transito dei mezzi intorno al capannone ed in minima parte a verde in prossimità della recinzione perimetrale. Vi sono infine due varchi carrabili di accesso da Via Valle Metauro. Riguardo la destinazione del fabbricato, evidenzio che attualmente, seppur avente destinazione magazzino - deposito, risulta adibito ad attività industriale, (con presentazione di regolare denuncia di inizio attività presso l'Ufficio Attività Economiche). Da sopralluogo è emerso che i lavori previsti dalla lottizzazione riguardanti esclusivamente il fabbricato e la parte antistante ad esso, come ad esempio la strada ed i parcheggi siano stati completati.

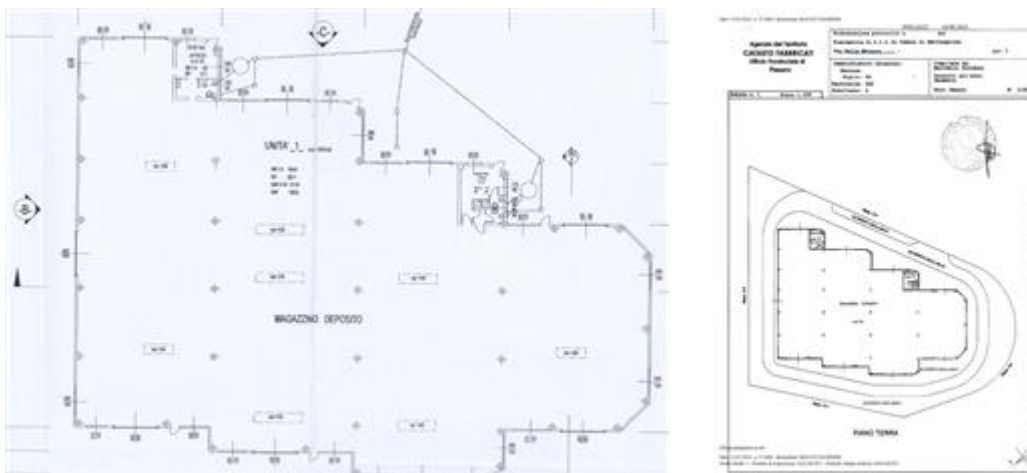


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda capannone	1.980,30	x	100 %	=	1.980,30
scoperto fino alla superficie area di sedime del capannone	1.980,30	x	10 %	=	198,03
scoperto oltre superficie area di sedime del fabbricato	599,40	x	2 %	=	11,99
Totale:	4.560,00				2.190,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare Speranzini (28/07/2026)

Domanda: Si chiede l'indicazione del prezzo medio di vendita al mq di un capannone di circa 2000 in ottime condizioni con scoperto esclusivo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 450,00

agenzia immobiliare Bicasa

Domanda: Si richiede l'indicazione del prezzo medio di vendita al mq di un capannone di circa 2000 in ottime condizioni con scoperto esclusivo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 9 mesi

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato del lotto è quello del costo di costruzione a nuovo deprezzato. E' stato utilizzato questo metodo in quanto nonostante le ricerche e verifiche sulle compravendite in zona nel recente periodo per immobili simili per superficie e stato di conservazione non hanno prodotto risultati certi per determinarne il valore.

Ai fini del calcolo del valore indicato vedasi tabella con relazione di calcolo depositata nel fascicolo della procedura

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.190,32	x	442,48	=	969.172,79
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 969.172,79
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 969.172,79
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Colli al Metauro, agenzie: Pensierini immobiliare - Bicasa immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito industriale	2.190,32	0,00	969.172,79	969.172,79
				969.172,79 €	969.172,79 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il capannone presenta le caratteristiche per poter essere divisibile in più unità immobiliari così come già previsto nel primo progetto presentato nel 2004 che prevedeva 4 unità indipendenti. In ipotesi di frazionamento occorrerà realizzare le pareti divisorie sia secondo le modalità previste dalle attuali NTC 2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni) per le zone sismiche, sia con riguardo alle tipologie di attività che si insedieranno, oltre ai locali per servizi igienici per le singole unità.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 96.917,28
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 13.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 858.755,51

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 42.937,78
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 815.817,74

data 04/08/2026

il tecnico incaricato
Antonio Orassi