



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Roberto Bertuccioli

CF:BRTRRT62A26G479X

con studio in PESARO (PU) via Giolitti 159

telefono: 0721412030

email: r.bertuccioli@ingbertuccioli.it

PEC: roberto.bertuccioli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE, frazione Barchi, della superficie commerciale di **70.754,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo, situato in una zona prettamente agricola, a metà strada tra il paese di Orciano e quello di Barchi, a poca distanza da viale Kennedy (strada provinciale orcianese), in corrispondenza del sacrario della Madonna del soldato.

Le particelle sono tutte confinanti tra loro e formano un appezzamento attualmente incolto, di forma pressochè rettangolare e in leggero declivio.

L'appezzamento confina ad ovest con strada vicinale a est con un fosso, mentre a nord e a sud con altri terreni agricoli coltivati di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 02, superficie 500, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 2,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe canneto 02, superficie 153, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 5044, reddito agrario 19,54 €, reddito dominicale 29,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 02, superficie 5585, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 02, superficie 300, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe canneto 02, superficie 54, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 7175, reddito agrario 24,09 €, reddito dominicale 29,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor 04, superficie 4514, reddito agrario 12,82 €, reddito dominicale 12,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 198 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 01, superficie 500, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 198 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe incolt prod U, superficie 1140, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 13 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 45779, reddito agrario 153,68 €, reddito dominicale 189,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 10, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70.754,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.170,00
Data di conclusione della relazione:	26/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Terreno attualmente incolto.

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario,;

Importo ipoteca: 114000.

Importo capitale: 57000.

Durata ipoteca: 10.

Ipoteca in rinnovazione n. 2080 del 27/08/2025 come da atto notarile pubblico a rogito Morico Annunziata, Notaio in Fano, in data 31/08/2005 rep.24267/6517.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento Immobiliare n. 9707 del 31/10/2025 Pubblico Ufficiale: Unep C/O Tribunale Di Pesaro, in data 21/10/2025 rep.2198.

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 notarile pubblico di divisione a rogito, con atto stipulato il 18/03/2004 a firma di dot.Morico annunziata notaio di Fano ai nn. 20786 di repertorio, trascritto il 07/04/2004 a Agenzia territorio di Pesaro ai nn. 2967.

Deceduto in data 01/02/2009. Catastalmente i terreni risultano di sua proprietà.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 06/05/2009), con atto stipulato il 06/05/2009 a firma di Tribunale di Pesaro sede distaccata di Fano ai nn. 225/2009 di repertorio, trascritto il 13/05/2009 a Agenzia del Territorio ai nn. 3399.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità

*** DATO OSCURATO *** , in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 06/05/2009), con atto stipulato il 06/05/2009 a firma di Tribunale di Pesaro sede distaccata di Fano ai nn. 225/2009 di repertorio, trascritto il 13/05/2009 a Agenzia del Territorio ai nn. 3399.

Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si veda il CDU allegato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - ZONE AGRICOLE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Notaio Niccolò Tiecco nella certificazione ha specificato che "Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità". I terreni quindi risultano ancora intestati catastalmente al padre defunto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERRE ROVERESCHE, FRAZIONE BARCHI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TERRE ROVERESCHE, frazione Barchi, della superficie commerciale di **70.754,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo, situato in una zona prettamente agricola, a metà strada tra il paese di Orciano e quello di Barchi, a poca distanza da viale Kennedy (strada provinciale orcianese), in corrispondenza del sacrario della Madonna del soldato.

Le particelle sono tutte confinanti tra loro e formano un appezzamento attualmente incolto, di forma pressocchè rettangolare e in leggero declivio.

L'appezzamento confina ad ovest con strada vicinale a est con un fosso, mentre a nord e a sud con altri terreni agricoli coltivati di altra proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 02, superficie 500, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 2,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe canneto 02, superficie 153, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 5044, reddito

- agrario 19,54 €, reddito dominicale 29,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 13 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 02, superficie 5585, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo 02, superficie 300, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe canneto 02, superficie 54, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 7175, reddito agrario 24,09 €, reddito dominicale 29,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 195 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arbor 04, superficie 4514, reddito agrario 12,82 €, reddito dominicale 12,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 198 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato 01, superficie 500, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 198 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe incolt prod U, superficie 1140, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 45779, reddito agrario 153,68 €, reddito dominicale 189,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 13 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 03, superficie 10, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barchi e Orciano). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno seminativo	70.754,00	x	100 %	=	70.754,00
Totale:	70.754,00				70.754,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale scelto ha come riferimento il valore puntuale (elaborato mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle caratteristiche del terreno) estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli "OVA" di Exeo Edizioni, per l'anno 2025. Tendo presente anche il VAM (Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pesaro Urbino) che identifica il comune di Terre Roveresche con la Regione Agraria n.ro 8 – Colline Litoranee di Fano - annualità 2024.

Il valore commerciale è stimato anche in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli appezzamenti di terreno. Il prezzo è stato dedotto inoltre da un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari e dall'andamento del mercato immobiliare della zona, vista anche la giacitura dei terreni in leggera pendenza e considerata la comodità di accesso degli appezzamenti.

In base alle indagini di mercato effettuate si è dato un valore al metro quadro di terreno (superficie catastale).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70.754,00 x 2,00 = **141.508,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
in arrondissement	-8,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino ; Valori Agricoli Medi della provincia (VAM) - annualità 2024, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli OVA di Exeo Edizioni, ed inoltre: astalegale.net

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	70.754,00	0,00	141.500,00	141.500,00
				141.500,00 €	141.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 330,00
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:	€. 141.170,00

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
ing. Roberto Bertuccioli