



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo



CUSTODE:

Dott.ssa Fabbrocile Brigitta



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. ing. Matteo Oliva

CF:LVOMTT73D02G479A

con studio in PESARO (PU) Via Gabicce n. 7

telefono: 3470859407

email: matteooliva73@gmail.com

PEC: matteo.oliva@ingpec.eu



tecnico incaricato: Dott. ing. Matteo Oliva

Pagina 1 di 10





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PESARO Via S. Betti 5, frazione Monteciccardo, quartiere Villa Betti, della superficie commerciale di **81,58** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Pesaro (ex Comune di Monteciccardo), frazione Villa Betti, in Via S. Betti n. 5, inserita in un contesto residenziale i cui edifici sono stati edificati tra gli anni novanta e i primi anni duemila. L'immobile, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione generale, è caratterizzato da un accesso indipendente posto su uno scoperto esclusivo di pertinenza. L'appartamento è sito al piano rialzato e si articola internamente in un unico vano a giorno adibito a ingresso, soggiorno e cucina, dal quale si accede a un disimpegno che conduce al bagno e alla camera da letto matrimoniale. L'unità dispone di due terrazzi: uno posto sul fronte dell'edificio a servizio della zona giorno e uno sul retro, accessibile sia dalla camera da letto che dal bagno. Dal vano a giorno, tramite una scala interna di collegamento, si raggiunge il piano seminterrato dove è ubicato un locale garage, quest'ultimo accessibile anche dall'esterno attraverso un ulteriore scoperto esclusivo e dotato di chiusura esterna in alluminio. Sotto il profilo delle finiture, l'immobile è provvisto di portone d'ingresso blindato, pavimentazioni in gres, porte interne in legno tamburato e infissi in legno con doppio vetro, completi di chiusure esterne con avvolgibili in PVC. Gli impianti sono di tipo autonomo e sottotraccia, con sistema di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia posizionata esternamente sul terrazzo frontale; nella zona giorno è inoltre presente un impianto di climatizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato, ha un'altezza interna di Appartamento 2,72 m garage 2, 50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via Molini lotto 5, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/12/1995 pubblico ufficiale Dr. Nardi Sede Pesaro Repertorio n. 13030 compravendita voltura n. 974.1/1996 in atti dal 11/01/1997
Coerenze: Confinante con altri subalterni dello stesso mappale, altro mappale e strada pubblica.
Variazione territoriale del 01/07/2020 in atti dal 15/09/2020 Legge regionale n. 8 del 05/03/2020 proveniente dal Comune di Monteciccardo F474 trasferito al Comune di Pesaro sezione Monteciccardo G479G (N.18/2020)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.607,00
Data di conclusione della relazione:	17/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo avvenuto in data 10/02/2026 l'immobile risultava occupato dal debitore.

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 attiva, stipulata il 21/01/2008 a firma di Notaio Nardi Dario di Pesaro ai nn. 33835 /14959 di repertorio, registrata il 25/01/2008 a Pesaro ai nn. r.p. 300 r.g. 1518, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni 1 mese

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 29/12/2025 a Pesaro ai nn. r.p. 11894 r.g.17106, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/12/1995 a firma di Notaio Nardi Dario ai nn. rep. n. 13030 di repertorio, trascritto il 12/12/1995 a Pesaro ai nn. r.p. 7346 r.g. 10954

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/08/2019), con atto stipulato il 01/08/2019 ai nn. n. 219821 vol. 88888 di repertorio, trascritto il 06/08/2019 a Pesaro ai nn. r.p. 6331 r.g. 9818.

In data 01/08/2018 è deceduto Severi Alessandro e la sua eredità comprendente il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/2 sull'immobile oggetto di esecuzione, si è devoluta per legge al coniuge superstite [REDACTED] in quanto gli eredi, figli e nipoti, hanno rinunciato all'eredità, giusta denuncia di successione n. 219821 vol. 88888 del 01/08/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/08/2019), con atto stipulato il 05/12/1995 a firma di Notaio Nardi Dario ai nn. rep. n. 13030 di repertorio, trascritto il 12/12/1995 a Pesaro ai nn. r.p. 7346 r.g. 10954



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 474 /1994 e 546/1995** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio a sei alloggi lottizzazione Sciarra Lotto n. 5, presentata il 26/01/1994, rilasciata il 28/03/1994 con il n. C.E. n. 10 del 28/03/1994 (p.e. 474/1994) di protocollo, agibilità del 30/11/1995.

La variante n. 30 del 26/07/1995 (p.e. 546/1995) Variante al progetto di costruzione di un fabbricato di civile abitazione lotto n. 5 Lottizzazione Sciarra - di cui alla concessione n. 10/94. Riporta in calce la seguente prescrizione riferita all'unità immobiliare in oggetto: " Messa in opera di una porta antincendio nel collegamento tra il garage e l'appartamento n. 4"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Comunale n. 72 del 08.04.2025 , l'immobile ricade in zona B B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 9 - Zone residenziali di completamento (B1)

(Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011)



In queste zone sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), restauro e risanamento conservativo (RC) e demolizione ricostruzione (DR), fatto salvo il rispetto delle norme vigenti. Se l'immobile interessa più proprietari, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipulazione di un accordo fra i proprietari di almeno 3/4 del valore catastale complessivo dell'immobile, volto a definire le modalità e i tempi di esecuzione degli interventi nonché a garantire il risanamento dell'intero immobile. Ove l'Amministrazione lo ritenga opportuno, può richiedere la presentazione di una soluzione unitaria dell'intero complesso. Le zone residenziali di completamente sature vanno considerate a tutti gli effetti come centri abitati e quindi per esse non valgono i rispetti stradali ai sensi del D.M. n. 1404 del 1/4/1968 e successive modificazioni e integrazioni. E' ammessa la costruzione in allineamento sul fronte stradale con gli edifici adiacenti. Sono ammesse le stesse destinazioni d'uso individuate per le zone B2. Per Villa Betti si specifica quanto segue: (Rif. variante approvata con Delibera di C.C. Monteciccardo n. 3 del 01.02.2011) - nell'area sita nell'incrocio tra via dei Mulini e la Strada Provinciale, è fatto obbligo, per la realizzazione dell'eventuale intervento di demolizione e ricostruzione, il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei parcheggi pubblici individuati lungo via dei Mulini; L'attuazione delle previsioni urbanistiche su questa area dovrà basarsi sulla risultanze di uno specifico studio geologico- geotecnico, supportato da un'adeguata campagna geognostica con prove in sito e di laboratorio, volto alla puntuale caratterizzazione litostratigrafica fisica e meccanica dei terreni, rilevando l'eventuale presenza di acqua nei terreni. Si dovrà inoltre procedere alla individuazione degli effetti di sito, in relazione alla verifica dei fenomeni di amplificazione sismica, secondo quanto prescritto dal DM 14/01/2008. Dovranno inoltre essere condotte analisi di stabilità globali e soprattutto locali sulla scarpata esistente al fine di garantirne la stabilità. Sull'intera area dovrà essere realizzato un efficiente sistema di regimazione, raccolta e smaltimento, con condotte a tenuta delle acque superficiali e profonde. - nell'area assoggettata a lottizzazione convenzionata sita in via Rossini, in corso di attuazione, è ammesso il completamento della capacità edificatoria residua entro i termini previsti dalla convenzione stipulata o dalle NTA della lottizzazione. Una volta completato l'intervento potrà essere richiesta la modifica delle destinazioni d'uso previste dalla lottizzazione in adeguamento alle previsioni di PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati progettuali depositati presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune ha evidenziato alcune difformità rispetto alla variante autorizzata con Concessione Edilizia n. 30 del 1995. Nello specifico, si riscontra la mancata messa in opera della porta antincendio nel collegamento tra il garage e l'appartamento n. 4, elemento esplicitamente prescritto dal titolo abilitativo citato. Al piano seminterrato è stato realizzato un camino ed è stata tamponata una porta di collegamento tra l'immobile oggetto di valutazione ed il garage adiacente di pertinenza di altra unità immobiliare. Si rilevano infine lievi scostamenti nelle misure interne, in particolare nella realizzazione del tramezzo divisorio tra il locale bagno e la camera da letto. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa in opera di porta antincendio: €1.200,00



- Chiusura camino: €500,00
- Pratica edilizia in sanatoria (sanzione amministrativa): €1.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria (spese tecniche e diritti di segreteria): €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di porta antincendio e tamponamento porta di collegamento tra il garage e l'unità adiacente oltre a lievi scostamenti nelle misure interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale: €650,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN PESARO VIA S. BETTI 5, FRAZIONE MONTECICCARDO, QUARTIERE
VILLA BETTI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PESARO Via S. Betti 5, frazione Monteciccardo, quartiere Villa Betti, della superficie commerciale di **81,58** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Pesaro (ex Comune di Monteciccardo), frazione Villa Betti, in Via S. Betti n. 5, inserita in un contesto residenziale i cui edifici sono stati edificati tra gli anni novanta e i primi anni duemila. L'immobile, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione generale, è caratterizzato da un accesso indipendente posto su uno scoperto esclusivo di pertinenza. L'appartamento è sito al piano rialzato e si articola internamente in un unico vano a giorno adibito a ingresso, soggiorno e cucina, dal quale si accede a un disimpegno che conduce al bagno e alla camera da letto matrimoniale. L'unità dispone di due terrazzi: uno posto sul fronte dell'edificio a servizio della zona giorno e uno sul retro, accessibile sia dalla camera da letto che dal bagno. Dal vano a giorno, tramite una scala interna di collegamento, si raggiunge il piano seminterrato dove è ubicato un locale garage, quest'ultimo accessibile anche dall'esterno attraverso un ulteriore scoperto esclusivo e dotato di chiusura esterna in alluminio. Sotto il profilo delle finiture, l'immobile è provvisto di portone d'ingresso blindato, pavimentazioni in gres, porte interne in legno tamburato e infissi in legno con doppio vetro, completi di chiusure esterne con avvolgibili in PVC. Gli impianti sono di tipo autonomo e sottotraccia, con sistema di riscaldamento a radiatori alimentato da una caldaia posizionata esternamente sul terrazzo frontale; nella zona giorno è inoltre presente un impianto di climatizzazione.





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato, ha un'altezza interna di Appartamento 2,72 m garage 2, 50 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: Via Molini lotto 5, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/12/1995 pubblico ufficiale Dr. Nardi Sede Pesaro Repertorio n. 13030 compravendita voltura n. 974.1/1996 in atti dal 11/01/1997

Coerenze: Confinante con altri subalterni dello stesso mappale, altro mappale e strada pubblica.

Variatione territoriale del 01/07/2020 in atti dal 15/09/2020 Legge regionale n. 8 del 05/03/2020 proveniente dal Comune di Monteciccardo F474 trasferito al Comune di Pesaro sezione Monteciccardo G479G (N.18/2020)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro, Fano e Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 13 km
autostrada distante 15

nella media
nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Appartamento di civile abitazione al piano rialzato	61,25	x	100 %	=	61,25
Garage al piano seminterrato	30,16	x	50 %	=	15,08
Scoperto esclusivo recintato sul fronte	17,10	x	10 %	=	1,71





Scoperto sul retro	16,75	x	10 %	=	1,68
Terrazzo sul fronte	9,35	x	10 %	=	0,94
Terrazzo sul retro	9,26	x	10 %	=	0,93
Totale:	143,87				81,58



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da un appartamento al piano rialzato, con due piccoli scoperti a uso esclusivo e garage al piano interrato. Considerate le caratteristiche geometriche e funzionali dei beni, nonché la loro interdipendenza, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita.



La valutazione è stata preceduta da un'attenta ricerca dei più probabili valori di mercato per unità immobiliari simili, ubicate in zone equiparabili o limitrofe a quella in oggetto. Dall'analisi condotta emerge che l'attuale situazione di mercato, pur in fase di stabilizzazione, risente ancora di una ridotta numerosità di transazioni nel micro-contesto di riferimento, fattore che limita la disponibilità di parametri comparativi assoluti. Allo stato attuale, la domanda residenziale risulta maggiormente concentrata nell'ambito strettamente urbano; di contro, la frazione Villa Betti di Pesaro (ex Monteciccardo), pur godendo di una viabilità locale di buon livello, sconta una certa marginalità rispetto al centro cittadino, con la conseguente necessità di spostamenti veicolari per l'accesso ai servizi primari.

Ai fini della stima, sono stati consultati i seguenti parametri di riferimento:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate): per la tipologia "Abitazioni civili" in stato di conservazione normale, i valori oscillano tra €/mq 910,00 e €/mq 1.300,00.

Borsino Immobiliare: i dati estimativi on-line indicano per stabili di fascia media un valore compreso tra €/mq 570,00 e €/mq 908,00.

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali): le tabelle per la provincia di Pesaro e Urbino indicano, per immobili di circa 100 mq con vetustà compresa tra 15 e 35 anni, valori tra €/mq 900,00 e €/mq 1.100,00.

Agenzia delle Entrate (SISTER): la consultazione dei valori dichiarati nelle compravendite effettive registrate nella zona tra maggio 2021 e novembre 2025 ha consentito di riscontrare il reale andamento delle transazioni concluse.

Tutto ciò premesso, in considerazione dello stato di conservazione globale, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia e della specifica collocazione territoriale, si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore unitario di € 1.000,00 al mq, da applicarsi alla superficie commerciale ragguagliata come sopra determinata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,58 x 1.000,00 = **81.580,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.580,00





Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 81.580,00

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 Pesaro - Monteciccardo, agenzie: Pesaro, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP - Agenzia delle Entrate

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	appartamento	81,58	0,00	81.580,00	81.580,00
				81.580,00 €	81.580,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.350,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 76.230,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:

€. 7.623,00

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:

€. 68.607,00

data 17/03/2026



il tecnico incaricato
Dott. ing. Matteo Oliva

