



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. GIOMMI ANDREA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA ELEFANTI

CF:LFNGLC75A29G479A
con studio in PESARO (PU) VIA S.PELLICO 5
telefono: 3383512626
email: gianluca.elefanti@virgilio.it
PEC: gianluca.elefanti@pecgeometripu.it

tecnico incaricato: GIANLUCA ELEFANTI
Pagina 1 di 22



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
abitazione in villino per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza media interna di mt. 3

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 948,99 Euro, indirizzo catastale: Viale Cesare Battisti n. 164, piano: T, intestato a [REDACTED] prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 04/07/2011 pratica n. PS0107305 in atti dal 04/07/2011 (n. 12573.1/2011) che aveva soppresso il sub. 1 e la particella 1143 subb.1-2. Il foglio 20 particella 781 sub. 1 graffata con la particella 1143 sub.1 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987. Il foglio 20 particella 1143 sub. 2 risulta tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
Coerenze: [REDACTED] arti comuni, [REDACTED], salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra.

L'immobile è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato nel 2011.

A.1
posto auto, composto da posto auto e scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Cesare Battisti snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 05/07/2011 pratica n. PS0107849 in atti dal 05/07/2011 (n. 12592.1/2011) che aveva soppresso il sub. 2 tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Stessa proprietà [REDACTED] arti comuni, viale Cesare Battisti, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **165,54 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 618.444,00
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 618.444,00
 Data di conclusione della relazione: 27/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
 L'unità immobiliare oggetto di stima al momento del sopralluogo del 17/07/2025 risulta occupata da [REDACTED]

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 05/06/2006 a firma di Notaio Marchionni Enrico con sede in Pesaro (PU) ai nn. 563729 di repertorio, registrata il 13/06/2006 a Pesaro ai nn. 9959 R.G. e 2716 R.P., a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario [REDACTED] con sede in Pesaro C.F. [REDACTED]

[REDACTED] vante a concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita alla piena proprietà dei beni censiti al foglio 20 particella 781 sub. 1 graffato con la particella 1143 sub. 1, foglio 20 particella 781 sub. 2 e foglio 20 particella 1143 sub. 2.

In calce a detta formalità si segnala annotazione per restrizione di beni del 10-09-2013 al n. 9069 del registro generale e al n. 1822 del registro particolare, con cui venivano liberati i beni censiti al foglio 20 particella 781 subb. 3 e 8, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Marchionni Enrico del 06-08-2013, rep. 579557/24913.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/05/2025 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Pesaro ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 20/05/2025 a Pesaro ai nn. 6366 R.G. e 4429 R.P., a favore di [REDACTED]



per la quota di 1/2, in forza di successione in morte di [REDACTED] (dal 19/09/1979 fino al 05/06/2006), trascritto il 18/11/1980 a Pesaro ai nn. 8437 R.G. e 5691 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti all'epoca al foglio 20 di Pesaro particella 781 sub. 1 graffato con la particella 1143 sub. 1

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme (dal 05/06/2006 fino al 14/12/2009), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. 563728/18529 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a Pesaro ai nn. 9957 R.G. e 5096 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **844 del 26/07/2006**, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 21/07/2006 con il n. 108611 di protocollo, rilasciata il 26/07/2006 con il n. 108611/2006 di protocollo

1° VARIANTE DIA N. **876 del 12/07/2007**, intestata a [REDACTED], per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 04/07/2007 con il n. 44817 di protocollo, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 44817/2007 di protocollo.

La suddetta variante veniva presentata per la realizzazione di un muro a confine e realizzazione di pergolato nello scoperto di pertinenza

2° VARIANTE DIA N. **559 del 07/05/2008**, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 30/04/2008 con il n. 29867 di protocollo, rilasciata il 07/05/2008 con il n. 29867/2008 di protocollo.

La suddetta variante veniva presentata per la realizzazione di nuova recinzione esterna su Viale Battisti angolo Via Pola

3° VARIANTE DIA N. **573 del 12/05/2008**, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 06/05/2008 con il n. 31021 di protocollo, rilasciata il 12/05/2008 con il n. 31021/2008 di protocollo.

La suddetta variante veniva presentata per l'apertura nella nuova recinzione esterna su Viale Battisti di un accesso ciclo-pedonale

DIA a completamento dei lavori N. **291 del 30/03/2010**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 29/03/2010 con il n. 20161 di protocollo, rilasciata il 30/03/2010 con il n. 20161/2010 di protocollo.

La suddetta DIA veniva presentata al fine del completamento dei lavori non ultimati in precedenza, a nome della nuova proprietà. Per detti lavori non ultimati il termine di decadenza era il 18/10/2009 pertanto una volta volturata la proprietà è stata presentata nuova DIA (di cui sopra) per il completamento degli stessi

1° VARIANTE SCIA a completamento dei lavori N. **132 del 02/03/2011**, intestata a [REDACTED]



Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare ha struttura portante in muratura con solai in laterocemento, tramezzature interne in laterizio, copertura a tetto con travi in legno e tegole in laterizio e si sviluppa su tre piani fuori terra, il piano terra e primo destinati ad abitazione ed il piano terzo a sottotetto avente superficie accessoria (Soffitta o sbroglio).

Gli appartamenti si sviluppano uno al piano terra ed uno al piano primo e secondo sottotetto (sup. accessoria), sono accessibili tramite scoperto, portico e ingresso comuni distinti con il sub. 10, con accesso sul fronte da Viale Cesare Battisti al civico 164, nel quartiere zona mare del Comune di Pesaro.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i parapetti dei balconi sono in parte in ferro zincato in parte in muratura intonacata e tinteggiata, i pluviali e le grondaie sono in rame.

Gli infissi delle unità immobiliari sono in legno con vetrocamera con tapparelle in alluminio verniciato, i portoni d'ingresso sono blindati.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

L'unità oggetto di pignoramento si trova al piano terra del fabbricato ed ha accesso da scoperto, portico e ingresso comuni distinti con il sub. 10, con accesso sul fronte da Viale Cesare Battisti al civico 164

L'appartamento, allo stato del sopralluogo del 17/07/2025, ha un'altezza media di circa mt. 3,00 ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo-angolo cottura, tre disimpegni, un piccolo ripostiglio, tre camere e tre bagni di cui uno interno alla camera sul lato sinistro, da un piccolo locale adibito a sbroglio/lavanderia sito nel sottoscala al quale si accede dall'ingresso comune distinto con il sub. 10, da uno scoperto esclusivo piuttosto ampio che si sviluppa sul lato destro e retro del fabbricato, dotato di pergolato con struttura metallica e di piccola vasca idromassaggio incassata sulla pavimentazione in legno Teak e da un locale staccato esterno adibito a deposito.

Il portone d'ingresso all'unità è blindato, gli infissi sono in legno con vetrocamera con tapparelle in alluminio verniciato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in parquet ad esclusione del bagno posto sul centro/retro del fabbricato che sono in ceramica.

L'impianto termico è comune con l'altra unità immobiliare abitabile ed è con caldaia a gas metano situata all'interno della centrale termica comune staccata posta sul retro del fabbricato distinta con il sub. 11. L'appartamento ha riscaldamento a pavimento con radiatori modello Irsap nei bagni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e risultano a norma. Per quanto concerne l'impianto elettrico l'intero fabbricato possiede un impianto fotovoltaico a tetto, comune alle due unità abitative avente una potenza nominale complessiva di 5,16 KWp che contribuisce ad un notevole risparmio al fabbisogno energetico dello stesso.

Completano l'unità immobiliare i diritti sui beni comuni non censibili, comprendenti scoperto, portico e ingresso comuni distinti con il sub. 10 e centrale termica con annesso piccolo scoperto comune distinta con il sub. 11, così come vengono riportati nell'elaborato planimetrico catastale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	155,00	x	100 %	=	155,00
Locali accessori	25,60	x	25 %	=	6,40
Scoperto esclusivo	138,00	x	3 %	=	4,14
Totale:	318,60				165,54

ACCESSORI:



posto auto, composto da posto auto e scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Cesare Battisti snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 05/07/2011 pratica n. PS0107849 in atti dal 05/07/2011 (n. 12592.1/2011) che aveva soppresso il sub. 2 tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Stessa proprietà [REDACTED] parti comuni, viale Cesare Battisti, salvo altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto interno alla proprietà con scoperto esclusivo	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	25,00				6,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato dell'immobile oggetto di pignoramento, il suo stato di conservazione e manutenzione generale ritenuto eccellente, a seguito di un'indagine di mercato per immobili simili della zona eseguita anche presso alcune agenzie immobiliari qualificate di Pesaro, il sottoscritto tecnico in evasione all'incarico ricevuto attribuisce a detto bene un valore unitario pari ad €3.600,00 al Mq di superficie commerciale, pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare ammonta ad € 3.600,00 x 165,54 = €595.944,00 (Eurocinquecentonovantacinquemilanovecentoquarantaquattro,00) per la villetta ed €3.600,00 x 6,25 = €22.500,00 (Euroventiduemilacinquecento,00) per il posto auto con scoperto esclusivo per complessivi € 618.444,00 attotondati ad € 618.000,00 (Euroseicentodiciottomila).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	165,54	x	3.600,00	=	595.944,00
Valore superficie accessori:	6,25	x	3.600,00	=	22.500,00
					618.444,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **618.444,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **618.444,00****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, agenzie: Pesaro, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villa bifamiliare	165,54	6,25	618.444,00	618.444,00
				618.444,00 €	618.444,00 €

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: € **618.444,00****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:	€ 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:	€ 618.444,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa bifamiliare a PESARO Via Cesare Battisti 164, della superficie commerciale di **218,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 Mt. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.273,07 Euro, indirizzo catastale: Viale Cesare Battisti n. 164, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] prop. 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 04/07/2011 pratica n. PS0107305 in atti dal 04/07/2011 (n. 12573.1/2011) che aveva soppresso il sub. 1 e la particella 1143 subb.1-2. Il foglio 20 particella 781 sub. 1 graffata con la particella 1143 sub.1 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987. Il foglio 20 particella 1143 sub. 2 risulta tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
Coerenze: [REDACTED] parti comuni, Viale Cesare battisti, Viale Pola, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2011.

A.1

posto auto, composto da posto auto e scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Pola snc, piano: Terra, intestato [REDACTED] derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 04/07/2011 pratica n. PS0107305 in atti dal 04/07/2011 (n. 12573.1/2011) che aveva soppresso il sub. 1 e la particella 1143 subb.1-2. Il foglio 20 particella 781 sub. 1 graffata con la particella 1143 sub.1 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987. Il foglio 20 particella 1143 sub. 2 risulta tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
Coerenze: Stessa proprietà, [REDACTED] parti comuni, viale Pola, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 793.452,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 793.452,00
Data di conclusione della relazione:	27/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare oggetto di stima al momento del sopralluogo del 17/07/2025 risulta occupata

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 05/06/2006 a firma di Notaio Marchionni Enrico con sede in Pesaro (PU) ai nn. 563729 di repertorio, registrata il 13/06/2006 a Pesaro ai nn. 9959 R.G. e 2716 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo poteca: 2.700.000,00.

Importo capitale: 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni censiti al foglio 20 particella 781 sub. 1 graffato con la particella 1143 sub. 1, foglio 20 particella 781 sub. 2 e foglio 20 particella 1143 sub. 2. In calce a detta formalità si segnala annotazione per restrizione di beni del 10-09-2013 al n. 9069 del registro generale e al n. 1822 del registro particolare, con cui venivano liberati i beni censiti al foglio 20 particella 781 subb. 3 e 8, [REDACTED] e contro [REDACTED] con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Marchionni Enrico del 06-08-2013, rep. 579557/24913.

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, stipulata il 04/11/2021 [REDACTED] nn. 1382/8221 di repertorio, iscritta il 08/11/2021 a Roma ai nn. 15418 R.G. e 2322 R.P., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] titolare della piena proprietà in separazione di beni dei beni censiti al foglio 20 particella 781 subb. 4-7, derivante da



avviso di accertamento esecutivo .

Importo ipoteca: 1.205.061,90.

Importo capitale: 602.530,95.

[REDACTED] , elegge domicilio ipotecario

ipoteca [REDACTED] stipulata il 04/12/2024 a firma di [REDACTED] nn. 15596 R.G. e 2494R.P. [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] , derivante da

avviso di accertamento esecutivo .

Importo ipoteca: [REDACTED]

Importo capitale: [REDACTED]

[REDACTED] , elegge domicilio ipotecario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/05/2025 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Pesaro ai nn. 1049 di repertorio, trascritta il 20/05/2025 a Pesaro ai nn. 6366 R.G. e 4429 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED] , contro [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

censiti al foglio 20 particella 781 subb. 4-7, derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2009), con atto stipulato il 14/12/2009 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. 573021/21885 di repertorio, trascritto il 12/01/2010 a Pesaro ai nn. 309 R.G. e 188 R.P..

Il titolo è riferito solamente a foglio 20 particella 781 sub. 2 (da cui ha avuto origine l'attuale sub. 7)

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 22/07/2011), con atto stipulato il 22/07/2011 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. 576473/23411 di repertorio, trascritto il 04/08/2011 a Pesaro ai nn. 9918 R.G. e 5848 R.P..



Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 20 di Pesaro particella 781 sub. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] er la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1966 fino al 05/06/2006), con atto stipulato il 13/08/1966 a firma di Notaio Enrico Zaccarelli ai nn. 76491 di repertorio, trascritto il 02/09/1966 a Pesaro ai nn. 4441 R.G. e 3092 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti all'epoca al foglio 20 di Pesaro particella 781 sub. 2 e particella 1143 sub. 2

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di successione in morte [REDACTED] (dal 19/09/1979 fino al 05/06/2006), trascritto il 18/11/1980 a Pesaro ai nn. 8437 R.G. e 5691 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti all'epoca al foglio 20 di Pesaro particella 781 sub. 1 graffato con la particella 1143 sub. 1

[REDACTED] (dal 19/09/1979 fino al 05/06/2006), trascritto il 18/11/1980 a Pesaro ai nn. 8437 R.G. e 5691 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti all'epoca al foglio 20 di Pesaro particella 781 sub. 1 graffato con la particella 1143 sub. 1

[REDACTED] con sede in Pesar [REDACTED] er la quota di 1/1, in forza di scrittura privata compravendita autenticata nelle firme (dal 05/06/2006 fino al 14/12/2009), con atto stipulato il 05/06/2006 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. 563728/18529 di repertorio, trascritto il 13/06/2006 a Pesaro ai nn. 9957 R.G. e 5096 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **844 del 26/07/2006**, intestata [REDACTED] er lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 21/07/2006 con il n. 108611 di protocollo, rilasciata il 26/07/2006 con il n. 108611/2006 di protocollo

1°VARIANTE DIA N. **876 del 12/07/2007**, intestata a [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 04/07/2007 con il n. 44817 di protocollo, rilasciata il 12/07/2007 con il n. 44817/2007 di protocollo.

La suddetta variante veniva presentata per la realizzazione di un muro a confine e realizzazione di pergolato nello scoperto di pertinenza

2° VARIANTE DIA N. **559 del 07/05/2008**, intestata [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 30/04/2008 con il n. 29867 di protocollo, rilasciata il 07/05/2008 con il n. 29867/2008 di protocollo.

La suddetta variante veniva presentata per la realizzazione di nuova recinzione esterna su Viale Battisti angolo Via Pola



3° VARIANTE DIA N. **573 del 12/05/2008**, intestata a [REDACTED], per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale e a piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 06/05/2008 con il n. 31021 di protocollo, rilasciata il 12/05/2008 con il n. 31021/2008 di protocollo.

La suddetta variante veniva presentata per l'apertura nella nuova recinzione esterna su Viale Battisti di un accesso ciclo-pedonale

DIA a completamento dei lavori N. **291 del 30/03/2010**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 29/03/2010 con il n. 20161 di protocollo, rilasciata il 30/03/2010 con il n. 20161/2010 di protocollo.

La suddetta DIA veniva presentata al fine del completamento dei lavori non ultimati in precedenza, a nome della nuova proprietà. Per detti lavori non ultimati il termine di decadenza era il 18/10/2009 pertanto una volta volturata la proprietà è stata presentata nuova DIA (di cui sopra) per il completamento degli stessi

1° VARIANTE SCIA a completamento dei lavori N. **132 del 02/03/2011**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale e a piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 01/03/2011 con il n. 13318 di protocollo, rilasciata il 02/03/2011 con il n. 13318/2011 di protocollo.

La suddetta DIA veniva presentata al fine del completamento dei lavori per lievi modifiche interne e la realizzazione di un passo carrabile da Viale Battisti anzichè quello autorizzato ciclo-pedonale.

DIA N. **1166 del 02/10/2007**, intestata a [REDACTED] per lavori di realizzazione di un sistema solare fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, presentata il 27/09/2007 con il n. 63012 di protocollo, rilasciata il 02/10/2007 con il n. 63012/2007 di protocollo

Richiesta certificato di agibilità N. **Pratica 892/2006**, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di risanamento conservativo di due unità immobiliari con unione funzionale al piano terra, sistemazione dello scoperto e del vano accessorio, presentata il 29/05/2012 con il n. 36064 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non essendo stata rilasciata l'agibilità, il sottoscritto tecnico si è consultato con il Geom. Fabrizio Di Bonifacio tecnico dell'urbanistica del Comune di Pesaro preposto al rilascio della stessa. Contestualmente abbiamo estratto dall'archivio la pratica di richiesta di agibilità e constatato che essendo completa, ma mai visionata, per la stessa sono decorsi i termini di legge ed è quindi sopraggiunto il silenzio assenso. Lo stesso Geom. Di Bonifacio mi ha fatto presente che se servisse un documento rilasciato dal Comune di Pesaro che attesti l'agibilità del fabbricato in questione, basta richiedere allo stesso, previo pagamento di euro 30 per diritti di segreteria ed euro 32 per marche da bollo, un attestato di silenzio assenso che tiene luogo a tutti gli effetti del certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 135/2000 C.P. 135/2003, l'immobile ricade in zona A - Subsistema R2 tipo di intervento ammesso: Ristrutturazione Vincolata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al momento del sopralluogo del 17/07/2025 il sottoscritto



tecnico rileva quanto segue: per quanto riguarda il piano primo dell'unità immobiliare nulla da rilevare. Per quanto riguarda il piano secondo sottotetto rileva che nei due locali a destinazione deposito descritti nella planimetria agli atti prot. PS0107849 del 05/07/2011 e con essa nell'ultimo progetto di variante approvato di cui alla SCIA n. 132 del 02/03/2011 non sono presenti n. 3 Velux (2 nel primo e 1 nel secondo locale deposito siti sul retro del fabbricato visto da Viale Cesare Battisti). Detta mancata rappresentazione grafica fu dovuta dal fatto che durante la ristrutturazione del fabbricato, essendo lo stesso in ristrutturazione vincolata come lo è alla data odierna, le norme del piano regolatore prevedevano una superficie consentita a velux del 5% rispetto alla superficie calpestabile dell'intero piano sottotetto, pertanto le tre velux attualmente esistenti non sono nè a norma nè tantomeno regolarizzabili e dovranno essere chiuse. Inoltre si rileva una maggior altezza sia all'imposta che al colmo di circa 10/12 cm. regolarizzabili con applicazione su tutta la superficie interna della copertura di un pannello termo-acustico di detto spessore (normativa di riferimento: DPR380/2011)

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

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura delle 3 velux esistenti non regolari nè regolarizzabili: €2.000,00
- Installazione su tutta la superficie interna della copertura di pannello termo-acustico dello spessore di cm 10/12: €13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 settimane circa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PESARO VIA CESARE BATTISTI 164

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a PESARO Via Cesare Battisti 164, della superficie commerciale di **218,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 Mt..Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.273 07 Euro indirizzo catastale: Viale Cesare Battisti n. 164, piano: T-1-2, intestato [REDACTED] prop. 1/1 in regime di separazione [REDACTED] e degli spazi interni - ristrutturazione del 04/07/2011 pratica n. PS0107305 in atti dal 04/07/2011 (n. 12573.1/2011) che aveva soppresso il sub. 1 e la particella 1143 subb.1-2. Il foglio 20 particella 781 sub. 1 graffata con la particella 1143 sub.1 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987. Il foglio 20 particella 1143 sub. 2 risulta tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Coerenze: [REDACTED] parti comuni, Viale Cesare battisti, Viale Pola, salvo altri



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono centro storico a 1000 mt.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca Costanza a 1 km., lungomare Adriatico a 150 mt..

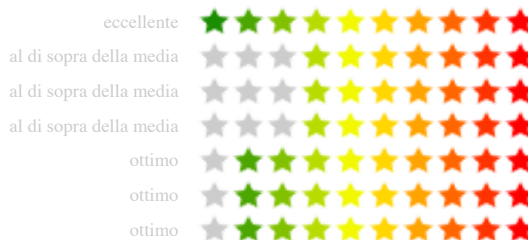
COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt.
ferrovia distante 2 km.
porto distante 800 mt.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato residenziale edificato in data antecedente al 1° settembre 1969 e completamente ristrutturato nell'anno 2011.

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare ha struttura portante in muratura con solai in laterocemento, tramezzature interne in laterizio, copertura a tetto con travi in legno e tegole in laterizio e si sviluppa su tre piani fuori terra, il piano terra e primo destinati ad abitazione ed il piano terzo a sottotetto avente superficie accessoria (Soffitta o sbroglio).

Gli appartamenti si sviluppano uno al piano terra ed uno al piano primo e secondo sottotetto (sup. accessoria), sono accessibili tramite scoperto, portico e ingresso comuni distinti con il sub. 10, con accesso sul fronte da Viale Cesare Battisti al civico 164, nel quartiere zona mare del Comune di Pesaro.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i parapetti dei balconi sono in parte in ferro zincato in parte in muratura intonacata e tinteggiata, i pluviali e le grondaie sono in rame.

Gli infissi delle unità immobiliari sono in legno con vetrocamera con tapparelle in alluminio verniciato, i portoni d'ingresso sono blindati.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

L'unità oggetto di pignoramento si trova al piano primo e secondo (sottotetto) del fabbricato ed ha



accesso da scoperto, portico e ingresso comuni distinti con il sub. 10, con accesso sul fronte da Viale Cesare Battisti al civico 164

L'appartamento, allo stato del sopralluogo del 17/07/2025, al quale sia accede da scala privata con gradini in marmo dal piano terra, ha un'altezza media di mt. 2,70 ed è composto al piano primo da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due disimpegni, un piccolo ripostiglio, due camere e due bagni, da due terrazzi, uno con accesso dal vano scala ed uno con accesso diretto dalla cucina, al piano secondo (sottotetto) da tre ampi locali adibiti a deposito e da due locali adibiti a lavanderia aventi altezza media di mt. 1,82 e da uno scoperto esclusivo che si sviluppa sul lato sinistro del fabbricato.

Il portone d'ingresso all'unità è blindato, gli infissi sono in legno con vetrocamera con tapparelle in alluminio verniciato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in parquet sia al piano primo che secondo (sottotetto) ad esclusione del bagno posto nella zona notte al piano primo e nella lavanderia più piccola al piano secondo che sono in ceramica.

L'impianto termico è comune con l'altra unità immobiliare abitabile ed è con caldaia a gas metano situata all'interno della centrale termica comune staccata posta sul retro del fabbricato distinta con il sub. 11. L'appartamento ha riscaldamento a pavimento con radiatori modello Irsap nei bagni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e risultano a norma. Per quanto concerne l'impianto elettrico l'intero fabbricato possiede un impianto fotovoltaico a tetto, comune alle due unità abitative avente una potenza nominale complessiva di 5,16 KWp che contribuisce ad un notevole risparmio al fabbisogno energetico dello stesso.

Completano l'unità immobiliare i diritti sui beni comuni non censibili, comprendenti scoperto, portico e ingresso comuni distinti con il sub. 10 e centrale termica con annesso piccolo scoperto comune distinta con il sub. 11, così come vengono riportati nell'elaborato planimetrico catastale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo	166,00	x	100 %	=	166,00
Terrazzi al piano primo	21,30	x	25 %	=	5,33
Piano Secondo (Sottotetto)	140,00	x	30 %	=	42,00
Terrazzo Piano secondo (Sottotetto)	10,00	x	20 %	=	2,00
Scoperto esclusivo al Piano Terra	30,00	x	10 %	=	3,00
Totale:	367,30				218,33

ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto e scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 781 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 60,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Pola snc, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 04/07/2011 pratica n. PS0107305 in atti dal 04/07/2011 (n. 12573.1/2011) che aveva soppresso il sub. 1 e la particella 1143 subb.1-2. Il foglio 20 particella 781 sub. 1 graffata con la particella 1143 sub.1 risultava tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987. Il foglio 20 particella 1143 sub. 2 risulta tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.



Coerenze: Stessa proprietà XXXXXXXXXX parti comuni, viale Pola, salvo altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto interno alla proprietà con scoperto esclusivo	25,00	x	25 %	=	6,25
Totale:	25,00				6,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerato lo stato dell'immobile oggetto di pignoramento, il suo stato di conservazione e manutenzione generale ritenuto eccellente, a seguito di un'indagine di mercato per immobili simili della zona eseguita anche presso alcune agenzie immobiliari qualificate di Pesaro, il sottoscritto tecnico in evasione all'incarico ricevuto attribuisce a detto bene un valore unitario pari ad €3.600,00 al Mq di superficie commerciale, pertanto il valore complessivo dell'unità immobiliare ammonta ad €3.600,00 x 218,32 = €785.952,00 (Eurosettecentoottantacinquemilanovecentocinquantadue,00) per la villetta ed €3.600,00 x 6,25 = €22.500,00 (Euroventiduemilacinquecentono,00) per il posto auto con scoperto esclusivo per complessivi €808.452,00 attotondati ad €808.000,00 (Euroottocentotomila).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	218,32	x	3.600,00	=	785.952,00
Valore superficie accessori:	6,25	x	3.600,00	=	22.500,00
					808.452,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 808.452,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 808.452,00



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, agenzie: Pesaro, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villa bifamiliare	218,32	6,25	808.452,00	808.452,00
				808.452,00 €	808.452,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 793.452,00**

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: **€ 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: **€ 793.452,00**

data 27/08/2025

il tecnico incaricato



GIANLUCA ELEFANTI

