

**TRIBUNALE DI PESARO**  
**Sezione fallimentare**



Concordato Soc. [REDACTED]

N° 21/2012

Giudice delegato DOTT. LORENZO PINI

Liquidatori Giudiziali:

DOTT. LUCIO SANTIN

AVV. ROBERTO VENTURINI

Consulente nominato dalla procedura

Geom. Franco Tonucci

Firma manoscritta in blu e sigillo circolare del Tribunale di Pesaro con il nome Franco Tonucci e il numero N. 922.

Pesaro li, 31/01/2024



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Franco Tonucci con studio in Pesaro via F.Cassi n° 35 su incarico dei sig.ri Dott. Lucio Santin e Avv. Roberto Venturini nella veste di liquidatori giudiziali a fronte del concordato liquidatorio della [REDACTED] 21/2012 procedeva alla stima attuale del bene immobiliare in Comune di Pesaro via Fosso Fogliano n° 15, sua identificazione catastale e verifica della conformità urbanistica.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'edificio in oggetto è censito al N.C.E.U. del Comune di Pesaro via Fosso Fogliano n° 15, fabbricato ex colonico accatastato in data 08/08/2003 prot. 000106714, così identificato:

- 1- F° 45 mappale 452 sub. 12, S1-T-1-2, cat. A8 classe 3 zona c. 2, consistenza vani 25.5 rendita catastale € 3.160,72 superficie catastale mq. 695.
- 2- F° 45 mappale 452 sub. 10, S1, cat. C/6 zona c.2, classe 2 consistenza mq. 145 rendita catastale € 396.90
- 3- F° 45 mappale 711 area urbana T mq. 159.

### CONFORMITA' URBANISTICA:

Consultato il PRG pubblicato sul sito del Comune di Pesaro, la proprietà è situata in area agricola con esclusione di indici edificatori se non per i conduttori di fondi agricoli come da L.R.13/89, infatti l'area complessiva ricade in zona E V5.1, con particolare attenzione alla manutenzione del verde e alla stabilizzazione del sub strato.

A seguito della ricerca effettuata presso l'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Pesaro, si è riscontrato che sono state richieste n° 3 concessioni edilizie per la ristrutturazione del fabbricato già esistente come ex colonico.

A firma dell' arch. Silvana Arcelli Montanari, è stata rilasciata la concessione edilizia n° 414 del 19/11/1982, con oggetto la ristrutturazione e ampliamento dell'esistente, pratica edilizia 368 del 1982.

Successivamente sempre a firma dell'Arch. Silvana Arcelli Montanari, è stata rilasciata concessione edilizia n° 127 del 14/04/1983 in variante alla precedente per la realizzazione di un piano interrato, del portico esterno e di modifiche alla distribuzione interna, oltre alla realizzazione di una piscina.

Ultimo provvedimento amministrativo rilasciato è la Concessione Edilizia n° 106 del 04//05/1984, relativa alla realizzazione di un campo da tennis, ampliamento del piano interrato, varianti distributive interne e modifiche prospettiche.

Da un primo esame si riscontrano delle difformità che andremo di seguito descrivere e quantificare.

### **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE ATTUALE :**

Trattasi di villa posta nella collina ad ovest della città di Pesaro con vista panoramica che raggiunge la costa ed il mare, a 5 km. Ca dal centro cittadino.

L' edificio è posto al centro di un terreno di ca. 2 ettari, precisamente mq. 19492 mq, con destinazione a giardino ed orto asservito alla proprietà.

La costruzione è composta da un piano interrato a servizi, un piano terreno reparto giorno, un primo piano reparto notte ed un sottotetto soffitte.

Le caratteristiche costruttive sono di alto pregio, sia da un punto di vista architettonico che di qualità costruttiva per finiture interne ed esterne.

A completamento della costruzione, in un ampio patio esterno è stata realizzata una piscina interrata, anch'essa di pregevole manifattura e qualità architettonica, oltre alla sua funzionalità di asservimento esclusivo alla villa.

In particolare la consistenza attuale è così rilevata:

- 1- Piano interrato composto da vani di servizio ed una serra esterna in muratura per una superficie complessiva di mq. 525.00 ca,  
Adiacente garage , sempre interrato per una superficie lorda di mq. 148.00 ca.
- 2- Piano terreno avente una superficie utile di mq. 288.98, con destinazione a soggiorno, pranzo cucina, studio ecc. vani utili con destinazione residenziale .  
Portico esterno avente una superficie lorda di mq. 229.00 ca.
- 3- Piano primo avente una superficie utile di mq. 173.76 ca. costituisce il reparto notte formato da n° 5 camere da letto oltre a 5 bagni

- 4- Piano sottotetto con destinazione soffitta di mq. 138.11 .
- 5- Piscina pertinenziale su corte esterna finita e rifinita con area idromassaggio di mq. 117 ca.
- 6- Terreno pertinenziale di mq. 19.651 con viabilità interna sistemazione a giardino e orto, con piante di alto fusto .



### **CONSISTENZA COMMERCIALE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

Trattasi di immobile ristrutturato fra gli anni 1982 e 1984, con la sua completa ricostruzione in calcestruzzo armato e muratura portante, per l'epoca trattasi di una realizzazione con materiali e caratteristiche di elevato pregio, oltre ad una progettazione architettonica eseguita da uno dei migliori architetti della città di Pesaro allora operante sulla piazza.

Infatti, le finiture sono state eseguite con particolare efficacia, dalle murature esterne in mattoni faccia a vista, agli infissi in legno massello , agli intonaci interni realizzati e finiti , rasati e completati con stucco veneziano, la villa ha anche caratteristiche di pregio particolare con la realizzazione di servizi per i residenti della famiglia.

La caratteristica principale sono gli ampi locali al piano terreno con un grande soggiorno, cucina , studio affacciati su portico esclusivo e vista a mare.

Sempre al piano terra sono state ricavate due camere da letto, un bagno pertinenziale.

Il reparto notte si sviluppa al piano primo con n° 5 camere da letto e 5 bagni, la camera principale si affaccia su ampio terrazzo dal quale si gode anche la vista mare.

In ultimo il sottotetto al quale si accede separatamente da una scala interna accessibile dal retro dell'edificio , oltre che direttamente dalla cucina al piano terreno, l'intero piano è tramezzato con muratura in laterizio, munito di impianti , riscaldamento elettrico , idrico e scarico.

Al piano interrato vi sono ampi locali per uso diverso, anche di carattere ludico, con accesso diretto ad una serra esterna dalla quale si accede poi alla particolare piscina composta da vasca elicoidale con tramoggia per tuffi dal trampolino, e una vasca di forma circolare con impianto di idromassaggio

sormontata da un ponticello a finitura dell'arredo esterno, l'area perimetrale al manufatto è pavimentata con mattonelle in cotto.

La pavimentazione esterna e le scale di arredo esterne sono in mattonelle di cotto, come tutti gli interni ma levigate, per il reparto notte i pavimenti sono in legno massello.

La caratteristica fondamentale che rende l'abitazione unica nel suo genere è la scala di collegamento interna di tipo elicoidale che collega il piano interrato al reparto notte.

Si procede ora alla determinazione della superficie commerciale ragguagliata, considerando i seguenti parametri, per accessori interrati e sottotetto il 30% della SUL, piano notte e piano terreno il 100% della SUL, portico 20% della Sul, terreno fino a 1000/mq. il 10% della SUL per il restante terreno in considerazione delle caratteristiche delle sistemazioni si attribuirà un valore ad Ha. Nel quale sarà considerata la presenza del campo da tennis e del campo per il gioco delle bocce, da cui:

1- Piano interrato di mq. lordi 525 x 30%	= mq. 157.50
2- Garage interrato di mq. lordi 148 x 30%	= mq. 44.40
3- Piano terreno mq. 288.98 x 100%	= mq. 288.98
4- Portico mq. 229 x 20%	= mq. 45.80
5- Piano notte 1° mq. 173.76 x 100%	= mq. 173.76
6- Piano sottotetto mq. 138.11 x 30%	= mq. 41.43
7- Terreno fino a mq. 1000 x 10%	= mq. 100.00
8- Piscina mq. 117 x 20%	= mq. 23.40
9- Area agricola di pertinenza della villa Mq. 18.651 commerciali	= mq. 184.49
	-----
Somma superficie commerciale	mq. 1.059,76



### STIMA DEL BENE:

La stima del bene sarà eseguita con la consistenza del bene attuale non tenendo conto delle difformità e lo stato di degrado particolare dovuto alla mancata manutenzione, questi due aspetti saranno considerati e quantificati successivamente.

Determinata la superficie commerciale del bene oggetto di stima ,si procede alla possibile attribuzione del valore più attendibile quale prezzo di realizzo in caso di vendita alla data odierna.

Si procede con una prima ricerca di mercato per beni analoghi posti in vendita tramite agenzie locali, in questo caso il mercato immobiliare attuale indica prezzi con una forbice che va da € 2.500 a € 3.500 per mq. di superficie commerciale.



Altro indicatore, del quale va tenuto conto, è la pubblicazione dell'Agenda delle Entrate, archivio OMI, attualmente aggiornato al primo semestre del 2023, dal quale ,per ville e villini viene attribuito un valore massimo di € 2.850 per mq. di superficie lorda commerciale.

Altra analisi che si andrà a espletare, è quella relativa al costo di costruzione attuale per edifici con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima , con lo stesso tipo di finiture indicando un valore di produzione pari a € 1.500/mq. di superficie effettivamente realizzata, oltre al valore di acquisto del bene iniziale e il controvalore dell'area destinata a parco esclusivo, con relative sistemazioni.

Da queste indicazioni avremo i seguenti valori:

- 1- Valore di mercato attuale per beni similari mediato fra € 3.250 e € 4.000  
si attribuirà il prezzo di € 3.000/ mq. x mq. 1.059,76 = **€ 3.179.280**
- 2- Valori di mercato relativo alla banca dati OMI i quali attribuisco quale  
prezzo massimo € 2.850.000 x mq. 1059.76 **€ 3.020.316**
- 3- Stima attribuita dal costo di costruzione indicando il valore possibile di  
superficie realizzata in € 1.500/ mq. la superficie effettivamente  
realizzata è pari a mq. 1.272 da cui avremo **€ 1.908.000**  
Costo realizzazione della piscina, campo da tennis e campo di bocce, co  
percorsi e sistemazione esterne, si stima **€ 150.000**  
Parco di ha 1.9492 cin viabilità, piantumazioni, sistemazioni e percorsi  
nonché impianto d'irrigazione con stima in **€ 200.000**  
Costo iniziale dell'immobile ristrutturato **€ 400.000**  
Totale stima per controvalore di produzione **€ 2.658.000**

Concludendo l'esame con i valori più probabili quale prezzo di stima, si procede ad indicare quale più probabile stima del bene immobile in oggetto nella media fra i tre per cui avremo ( € 3.179.280 + € 3.020.316 + € 2.658.000)/3 da

cui il valore medio pari a € 2.952.438 , 33 arrotondato per difetto a **€ 2.950.000**  
**(duemilioninovecentocinquanta)**

### **VERIFICA REGOLARITA' COSTRUTTIVA E MANUTENZIONE DEI LUOGHI:**

Come già indicato nella relazione del tecnico incaricato nell'anno 2012, il fabbricato presentava numerose criticità dal punto di vista normativo edilizio con aumenti delle dimensioni planimetriche e volumetriche dell'immobile, nonché prospettiche.

In particolare al piano terreno si sono riscontrati aumenti della superficie planimetrica per mq. 41.98 passando da mq. 247.00 autorizzati nella concessione n°414 del 19/11/1982 ai mq. 288.98 riscontrato nello stato attuale, al primo piano autorizzato per mq. 159.60 nella stessa concessione già indicata a mq. 173.76 effettivamente realizzati con una differenza di mq. 14.16, al piano soffitta è stato realizzato un incremento di superficie pari a mq. 9.11 avendo una superficie assentita di mq. 129.00 ed una effettivamente realizzata di mq. 138.11, inoltre vi è una maggior altezza di cm 45 all'imposta del tetto, che ha comportato un aumento di volume di mc. 34.52 ca.

Per quanto riguarda il piano completamente interrato le opere erano tutte autorizzabili, le difformità potrebbero essere computabili nel 2% art. 34 bis Dpr 380/01, comunque sanabili, ad eccezione della modifica prospettica lato nord del piano interrato per la quale dovrà essere predisposto il ripristino del terrapieno.

In definitiva l'immobile nel suo stato attuale ha molteplici criticità, alcune sanabili dal punto di vista ordinario, alcune non rilevanti quale difformità urbanistica, altre non sanabili e nell'impossibilità della messa in pristino, di contro, per quest'ultime, si dovrà accedere all'applicazione della norma prevista dall'art. 34 del Dpr 380/01, **cioè la sanzione sostitutiva alla messa in pristino qualora non sia possibile tale operazione senza danneggiare le opere regolarmente eseguite.**

Inoltre la vetustà dell'immobile e la mancanza di manutenzione hanno fatto sì che , attualmente, l'immobile presenta molteplici situazioni di degrado, che vanno quantificate e decurtate dal prezzo di stima, premesso quanto sopra si procede alla valorizzazione delle criticità:

- 1- Al piano interrato si manifestano copiose infiltrazione dalla copertura della zona garage, inoltre alla zona d'ingresso del garage interrato, vi sono evidenti cedimenti strutturali dovuti alla spinta del terreno sui muri contenimento terra dell'accesso al piano interrato.
- 2- Infiltrazioni dalla copertura a terrazzo in corrispondenza del soggiorno, trattasi di manifestazione consistente in particolare sul lato sinistro in corrispondenza dell'aiuola sovrastante e in corrispondenza dei bocchettoni di scolo delle acque piovane. L'intervento previsto e lo smantellamento dell'intera pavimentazione, la demolizione dell'aiuola, rifacimento della guaina impermeabile, del sottofondo e della nuova pavimentazione. All'interno rimozione degli intonaci ammalorati, ripristino degli stucchi veneziani su tutta l'area del soggiorno.
- 3- Lavori piscina corrispondenti al rifacimento dell'impianto di depurazione, rimozione del telo in PVC sul fondo e sulle pareti, revisione dell'impianto a schimmer per ricircolo. Ricostituzione dei filtri, nuovo telo impermeabile.
- 4- In ultimo lungo il percorso carrabile, le murature contenimento in mattoni faccia a vista evidenziano dei cedimenti strutturali molto marcati, il oro ripristino comporta una parziale demolizione degli stessi, scavo del terreno retrostante, ricostituzione dei setti e ripristino dello stato ante- opera .

I lavori di cui sopra sono stati stimati in € **300.000** ( **trecentomila**)  
salvo imprevisti per situazioni occulte.



Difformità urbanistiche , valorizzazioni:

1- Spese tecniche per pratiche edilizie	€	15.000,00
2- Sanatorie art 36 dpr 380/01 prospettiche ecc..	€	1.000,00
3- Art.34 Dpr 380/01, doppio del valore venale relativo ad aumenti di superficie utile , piano terreno, piano primo e sottotetto, i valori indicati potrebbe avere variazioni in fase di definizione della pratica mq. complessivi 88.25 x € 750	€	66.187,50
-----		
<b>Sommano spese per sanatoria e art.34</b>	<b>€</b>	<b>82.187,50</b>

## CONCLUSIONI:

Determinato il valore di stima per edificio in stato di manutenzione normale legittimato urbanisticamente in € 2.950.000 , nel ns. caso ,con condizioni di manutenzione precaria e illegittimità urbanistica, si determina che i costi pari a € 382.187 arrotondati a € 382.000 vadano defalcati dal valore di stima indicato, pertanto avremo € 2.950.000 - € 382.000 = € 2.568.000 .

In definitiva il prezzo equo indicato per un edificio con queste caratteristiche reso abitabile è pari a € **2.568.000 ( duemilicinquencesantottomila)**.

Al forzato realizzo va aggiunto un ulteriore deprezzamento pari al 10% poiché, l'applicabilità dell'art. 34 del Dpr 380/01, non è di fatto una sanatoria ma una contravvenzione in sostituzione del ripristino, che, nel caso di nuova ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, andrebbe eseguito il ripristino allo stato precedente per cui il valore attribuibile per il forzato realizzo sarà pari a € 2.568.000 - 256.800 = € **2.311.800 arrotondato a € 2.300.000 ( duemilionitrecentomila)**

In fede

Il tecnico



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron. 2102

09 FEB. 2024

In data \_\_\_\_\_, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor: \_\_\_\_\_ Franco

Tonucci \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Pesaro \_\_\_\_\_ il 22/02/1956 \_\_\_\_\_, residente

a Pesaro in via D.Mazza n° 72  
identificato con documento carta identità n° AX5083303 rilasciato da Comune  
di Pesaro il quale dichiara di essere iscritto Al Collegio dei geometri di  
Pesaro al n° 922.

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 31/01/2024, nell'interesse di [REDACTED]  
in liquidazione e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

**“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.**

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

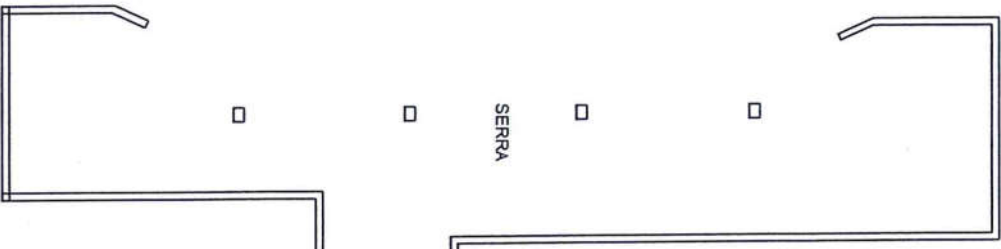
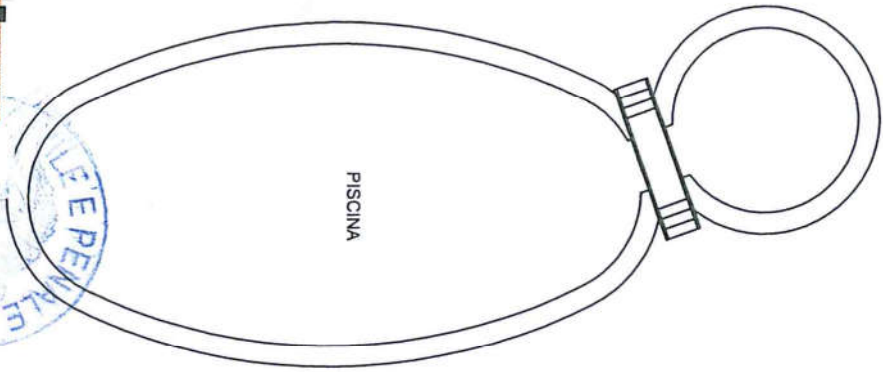
Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

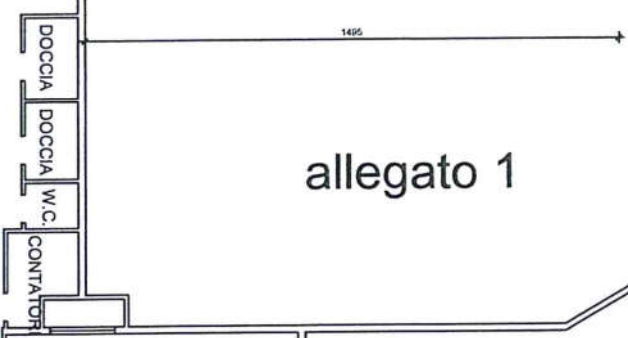


IL CANCELLIERE

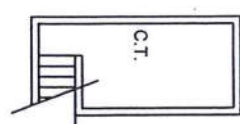
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dr.ssa Bettina Volpini



810



allegato 1



CANTINA

RIP.



RIP.

RIP.

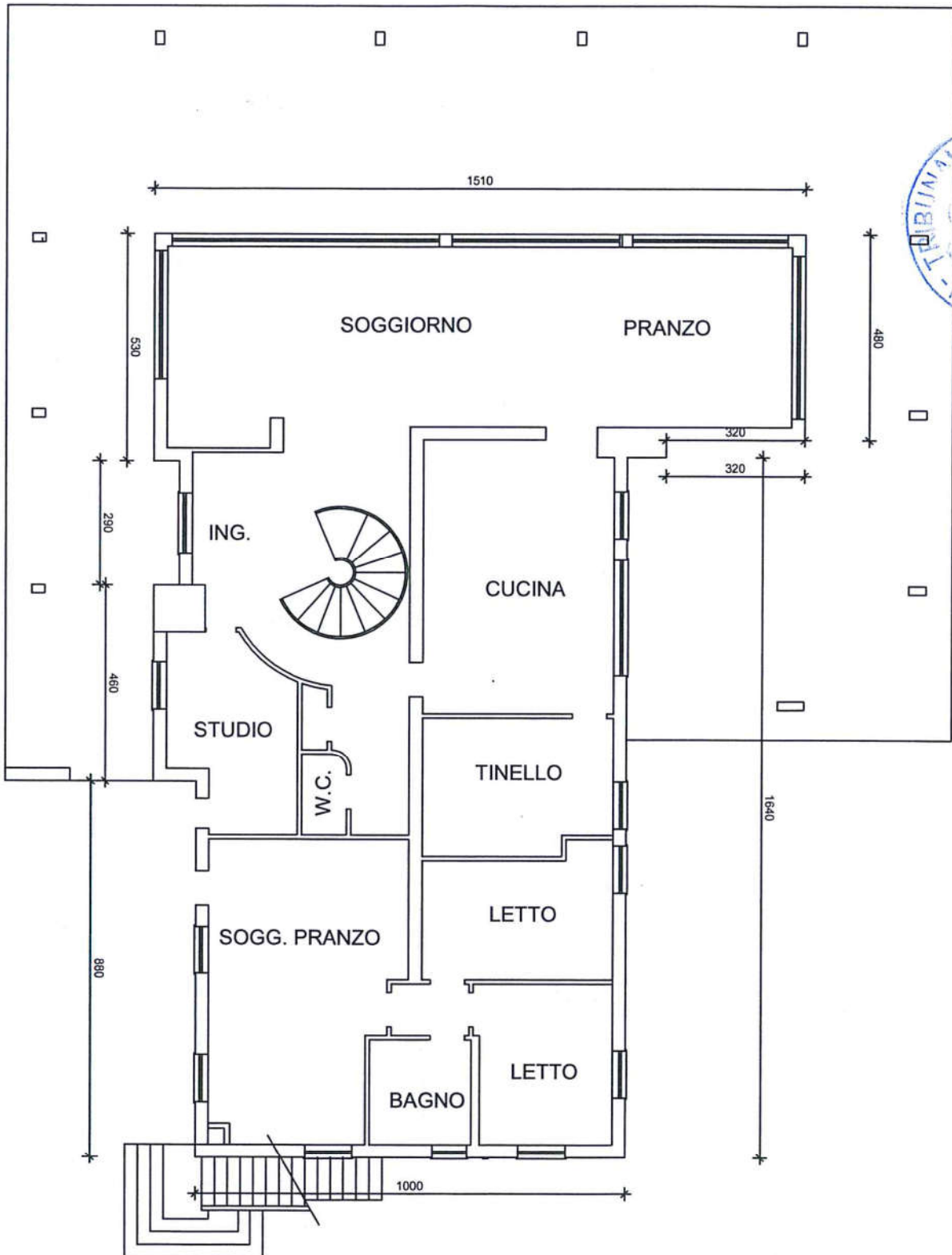
MAGAZZINO

GARAGE

PIANO INTERRATO  
concessionato

1000

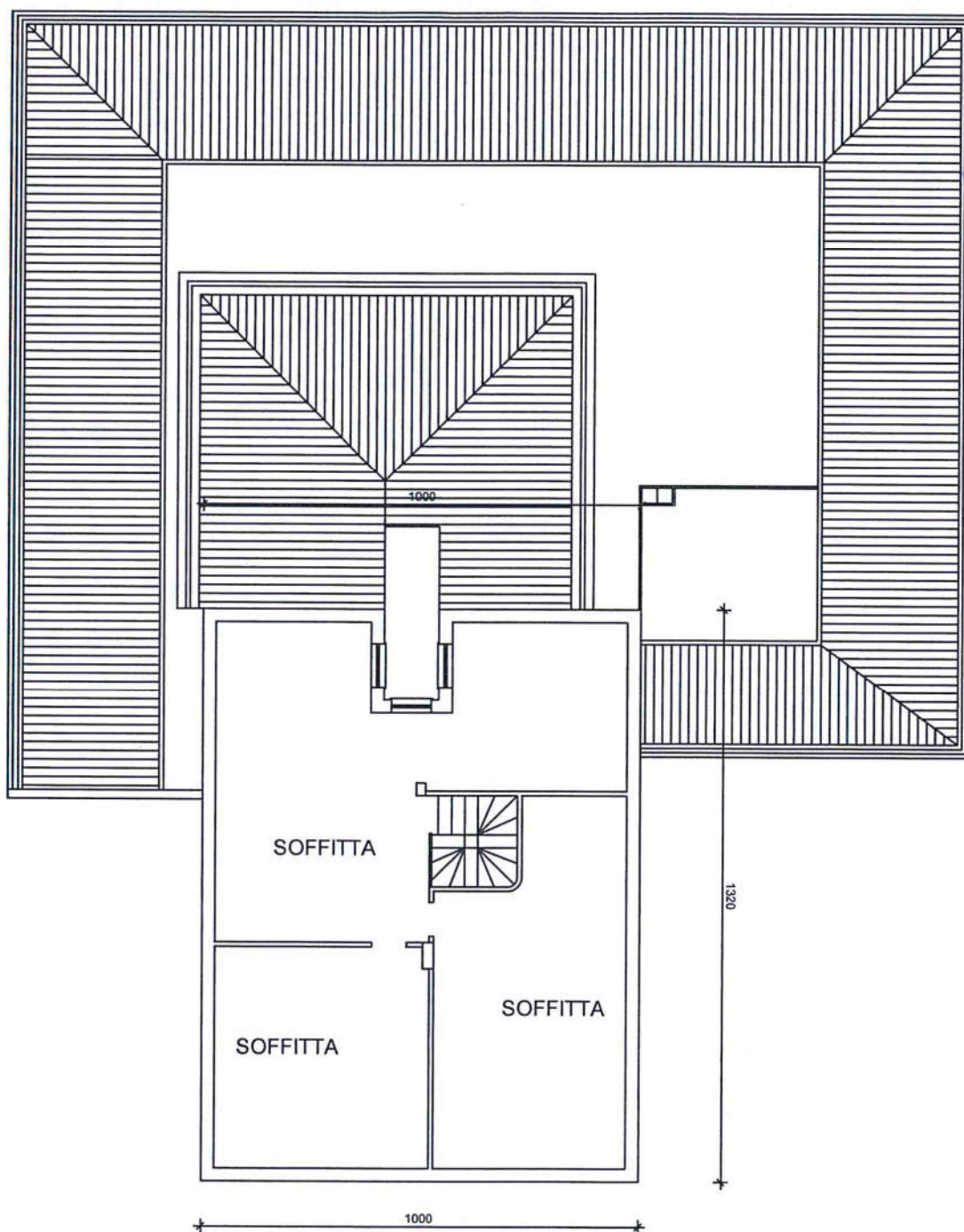
# allegato 2



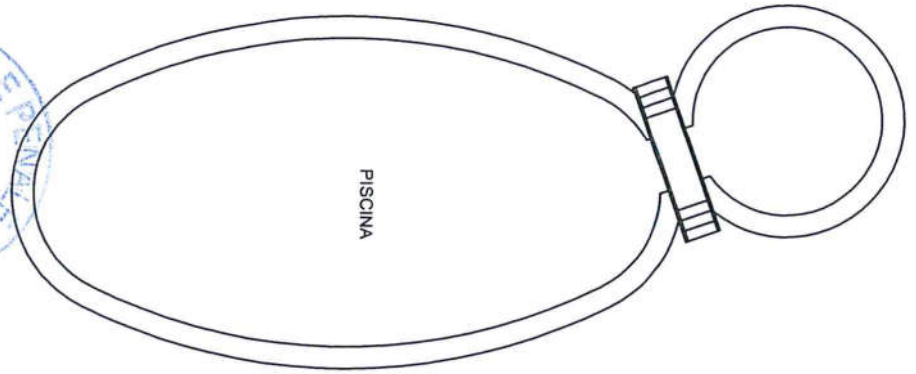
**PIANO TERRA**  
concessionato



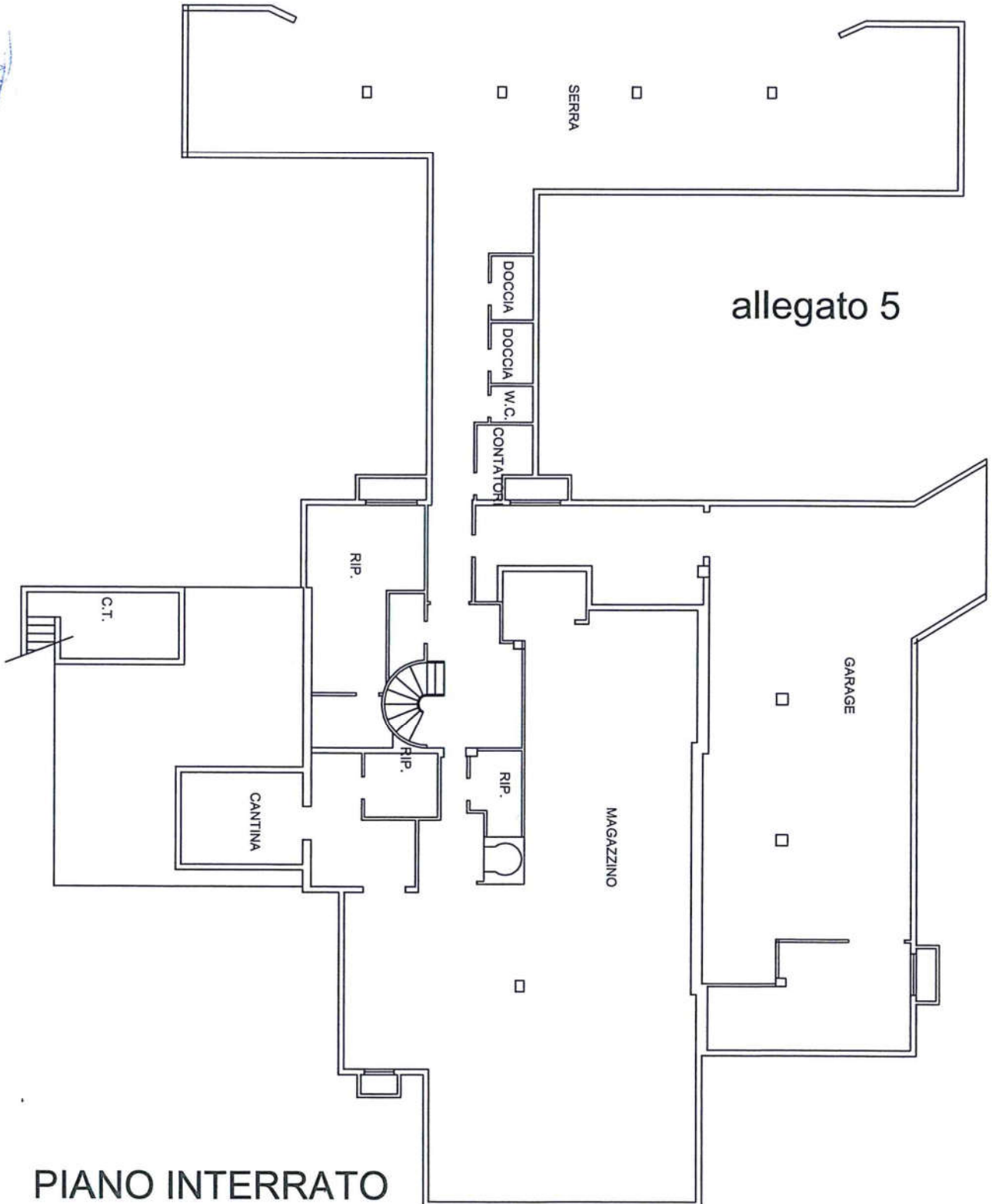
# allegato 4



**PIANO SOTTOTETTO**  
**concessionato**



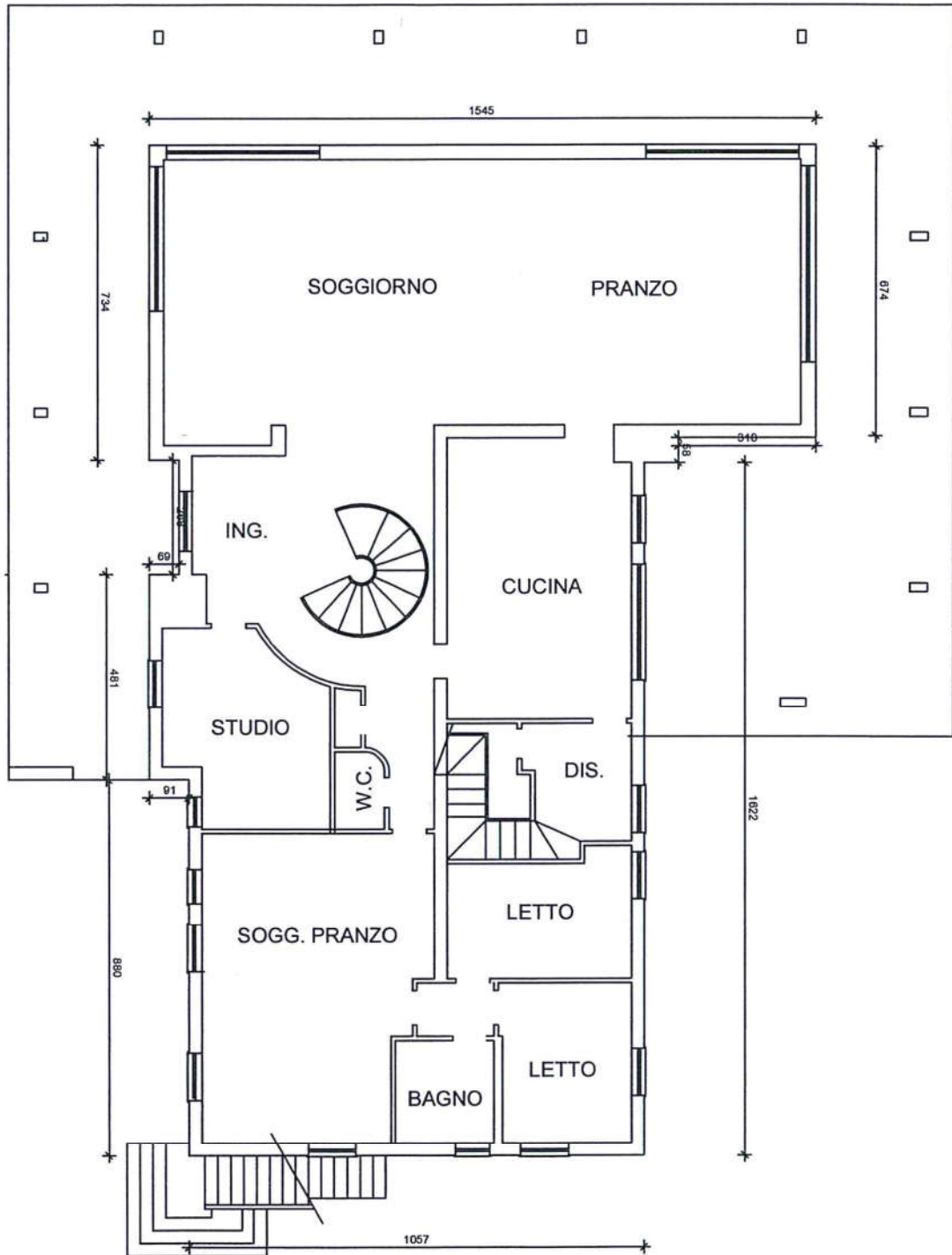
NO-212



PIANO INTERRATO

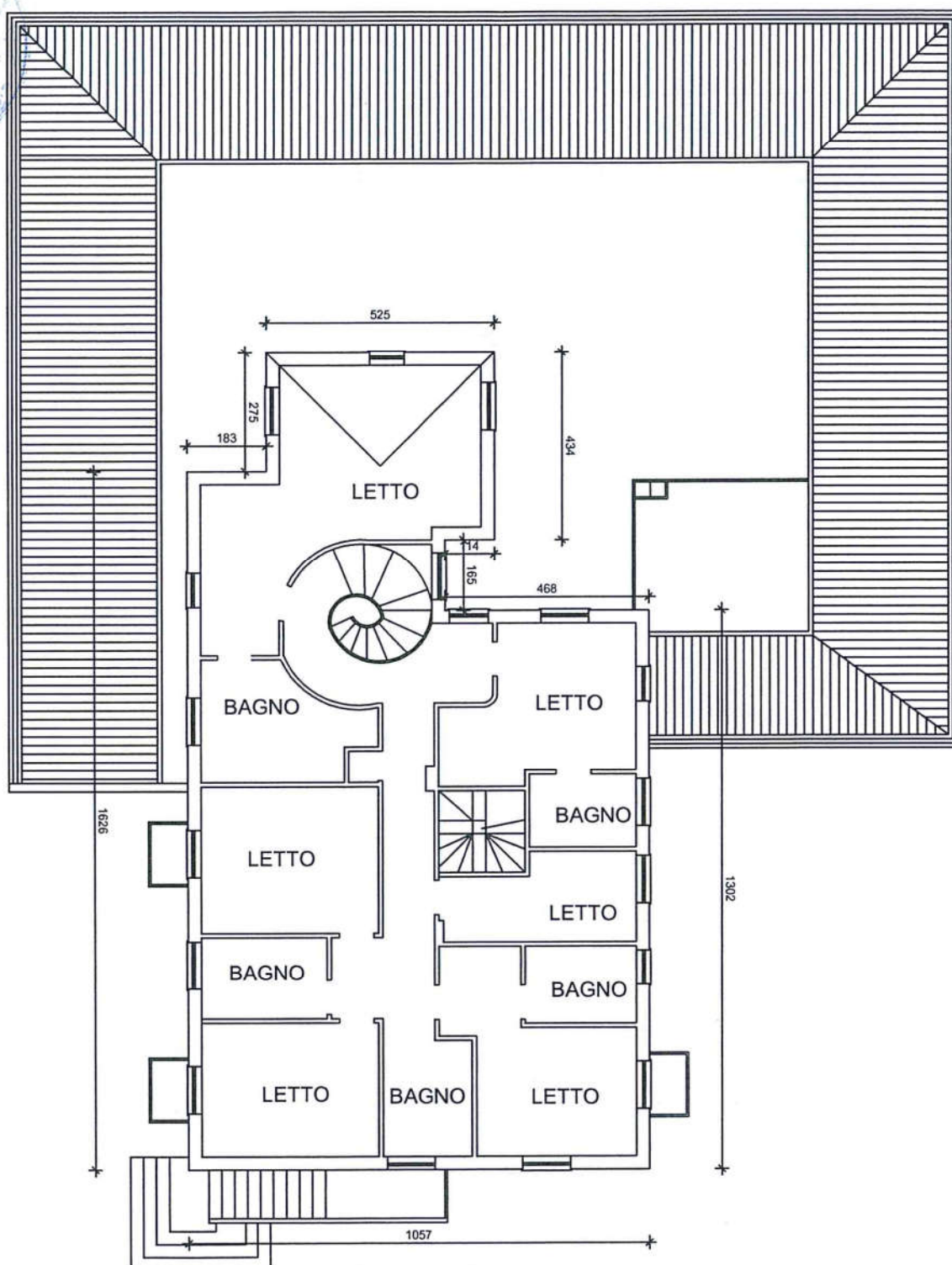
stato attuale

# allegato 6



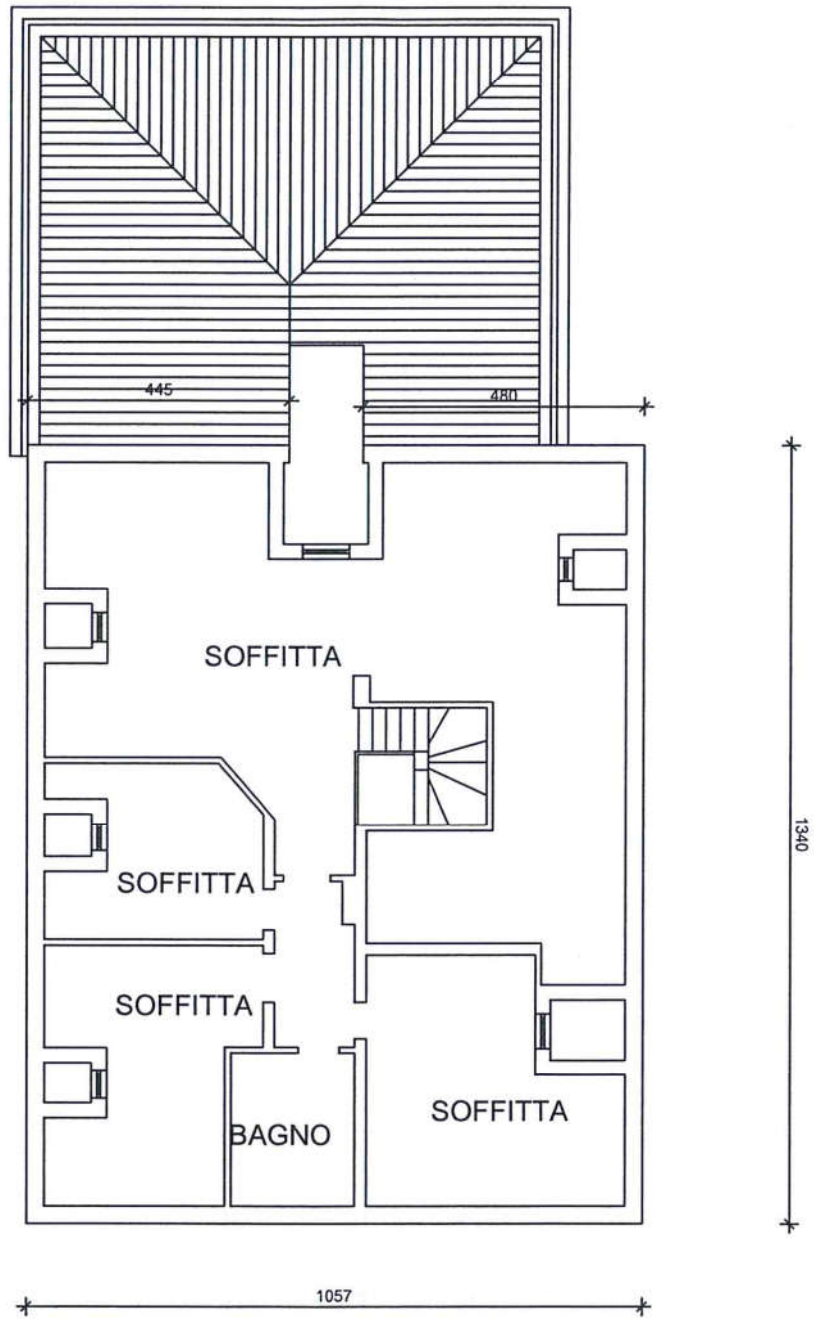
**PIANO TERRA**  
stato attuale

# allegato 7



PIANO PRIMO  
stato attuale

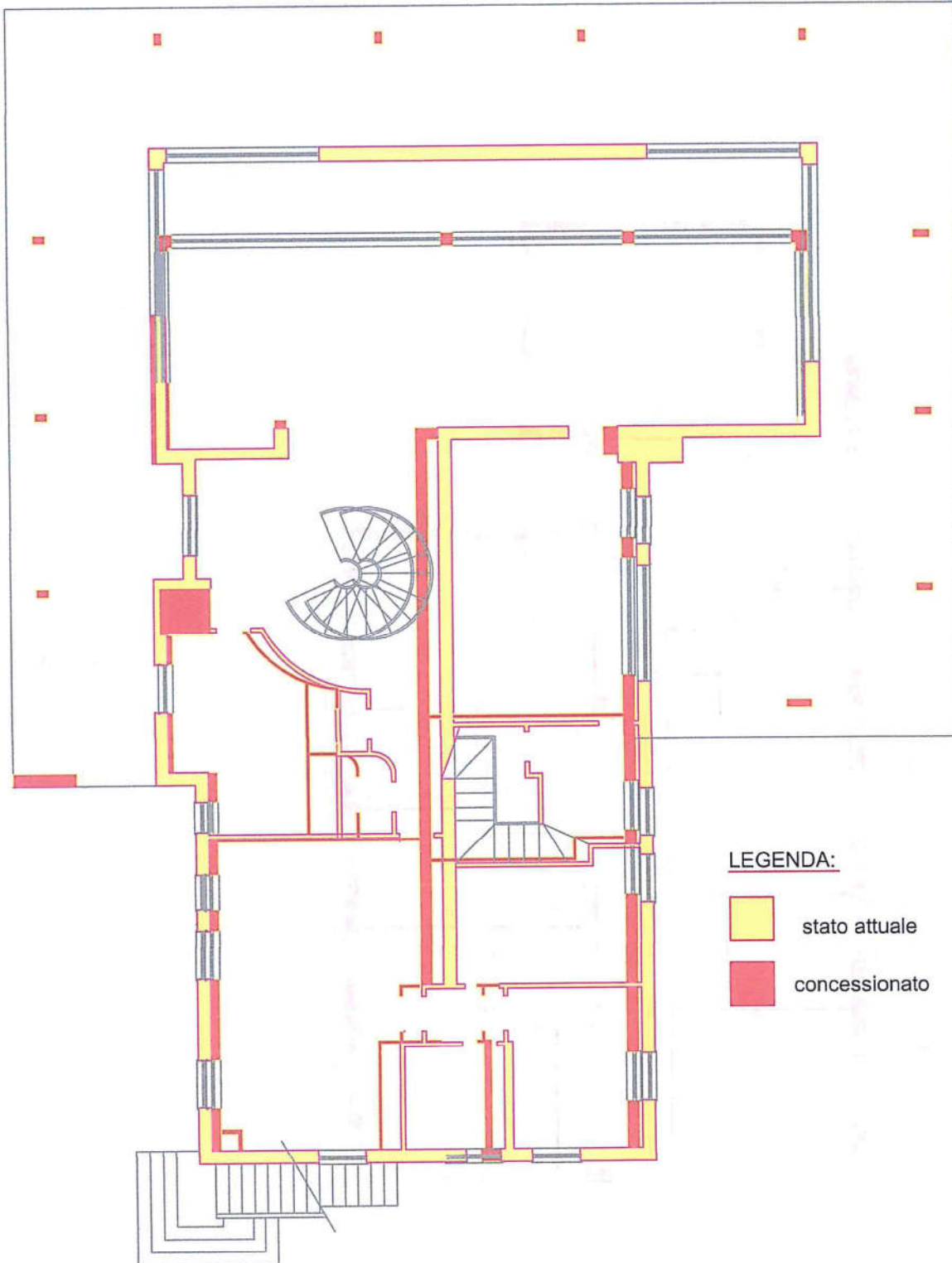
# allegato 8

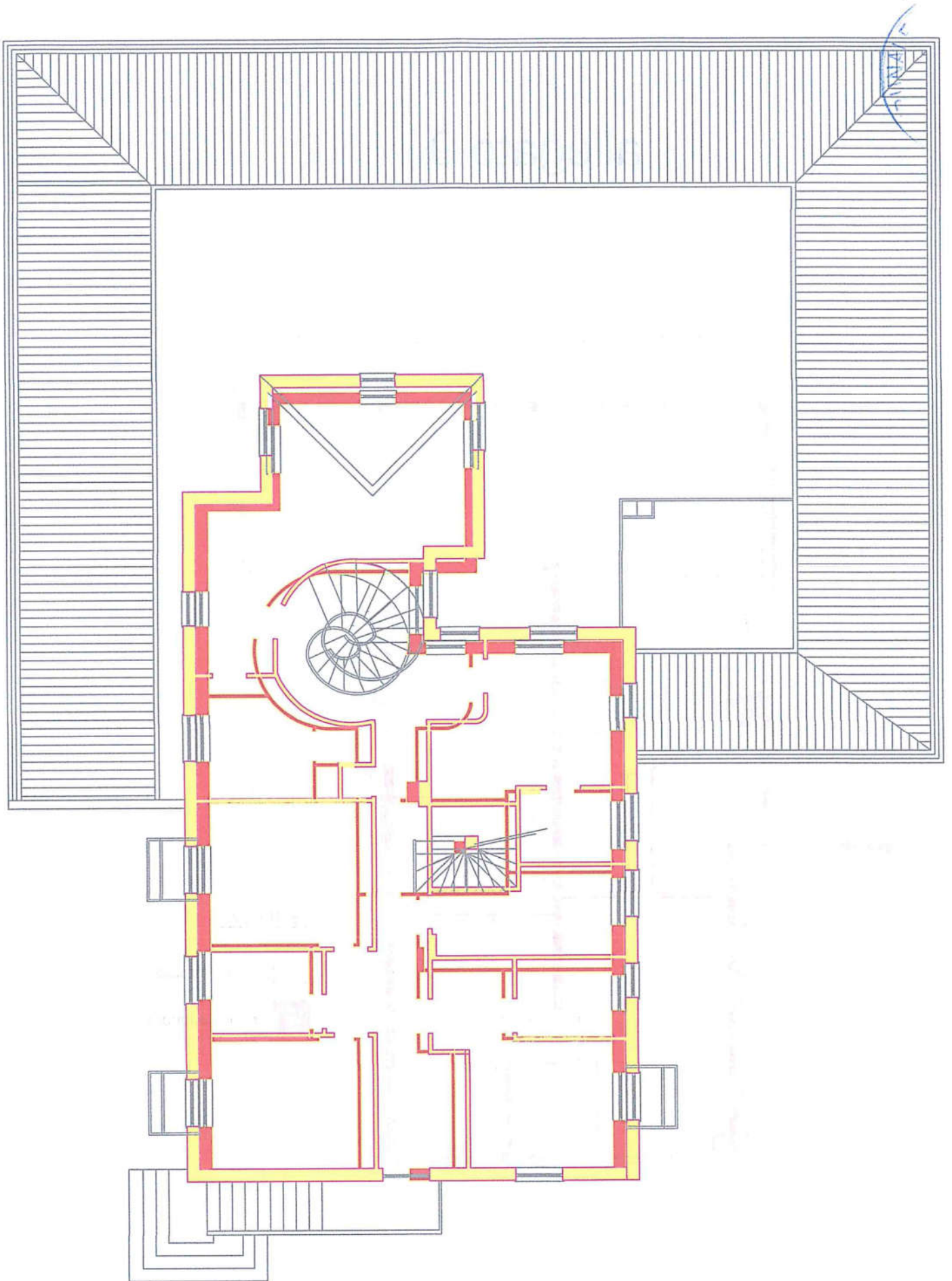


## PIANO SOTTOTETTO stato attuale



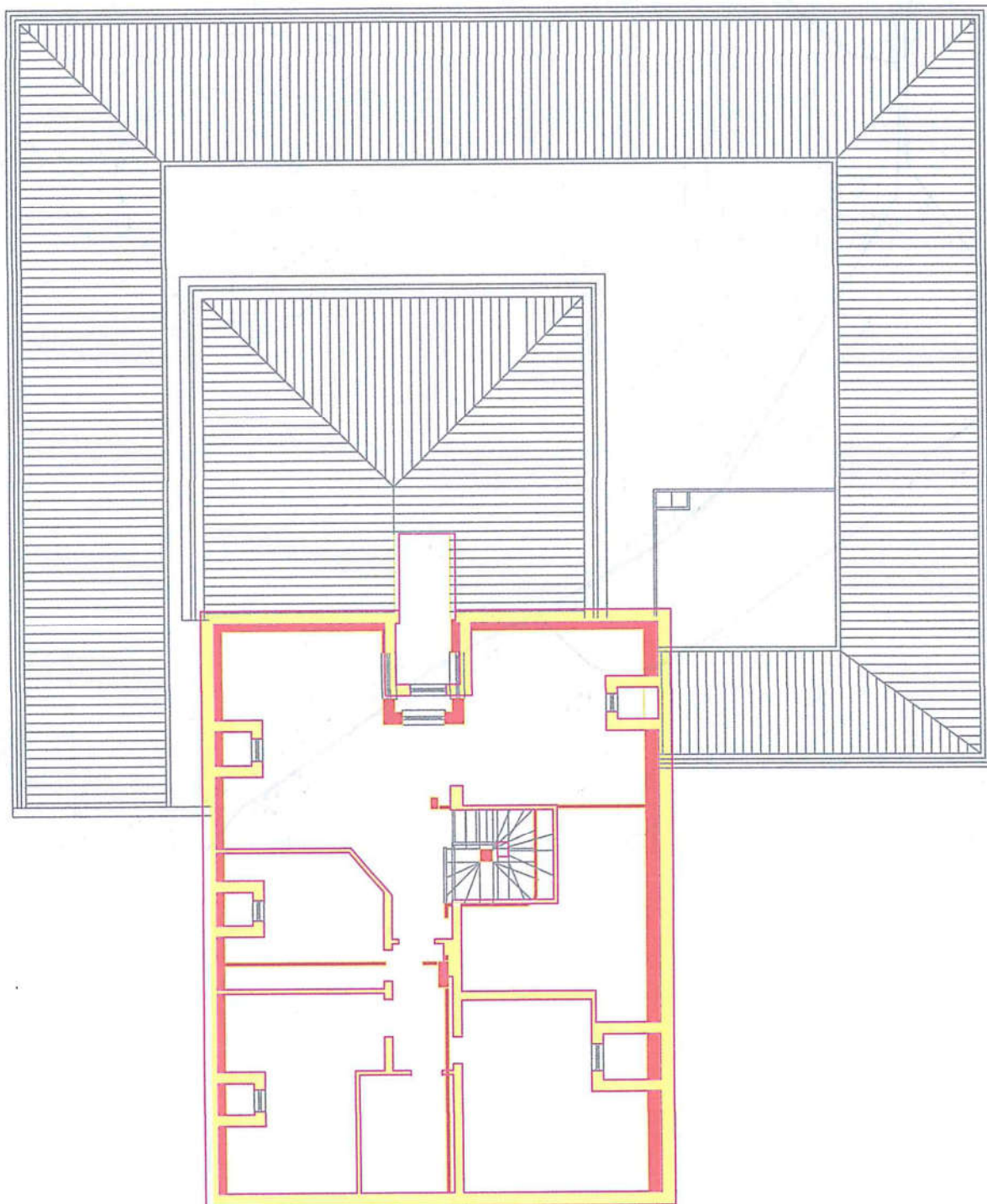
# allegato 9







# allegato 11







Google Maps Pesaro







PHOTOGRAPHED BY  
[Illegible text]

SPINARE





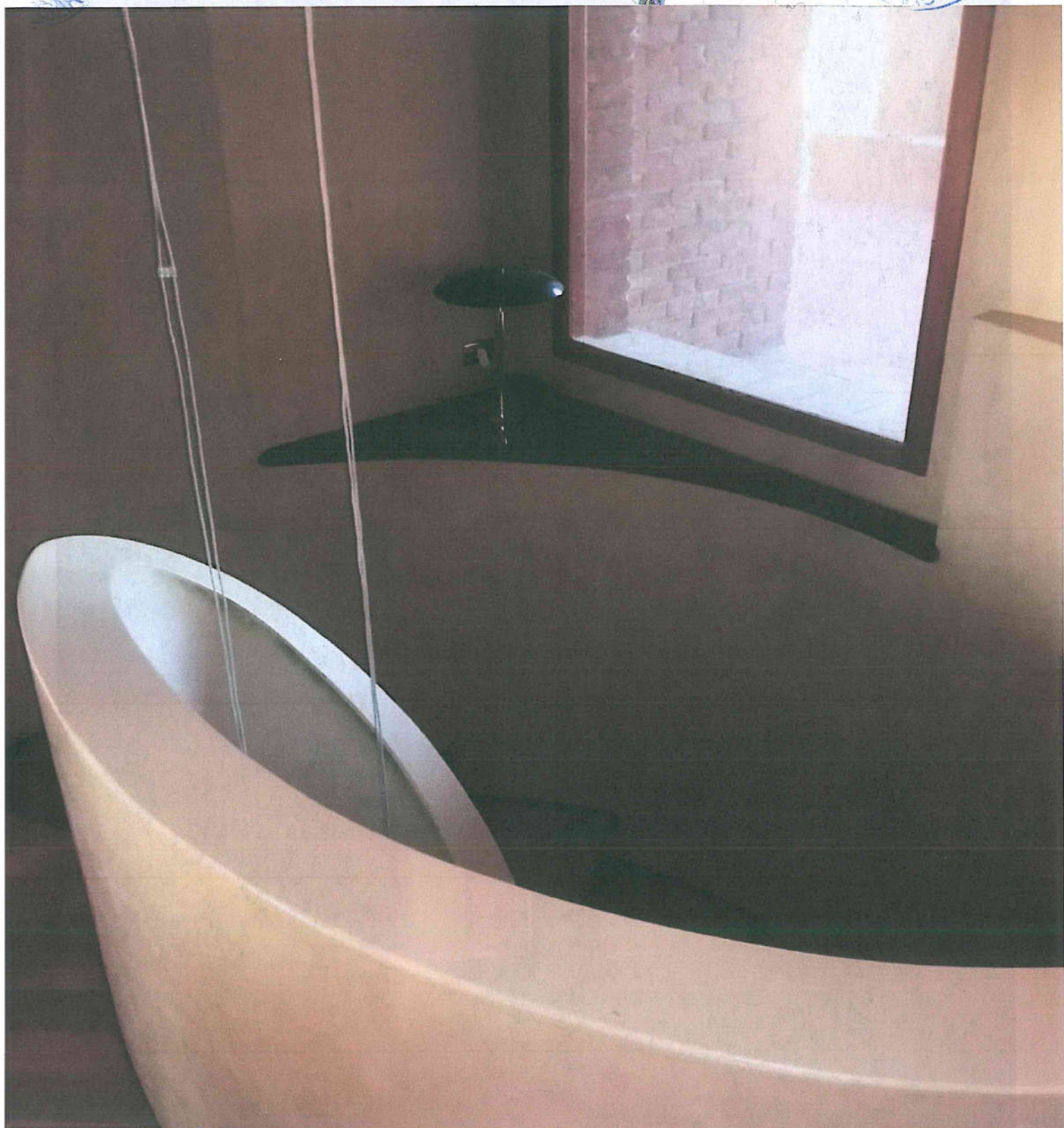
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze

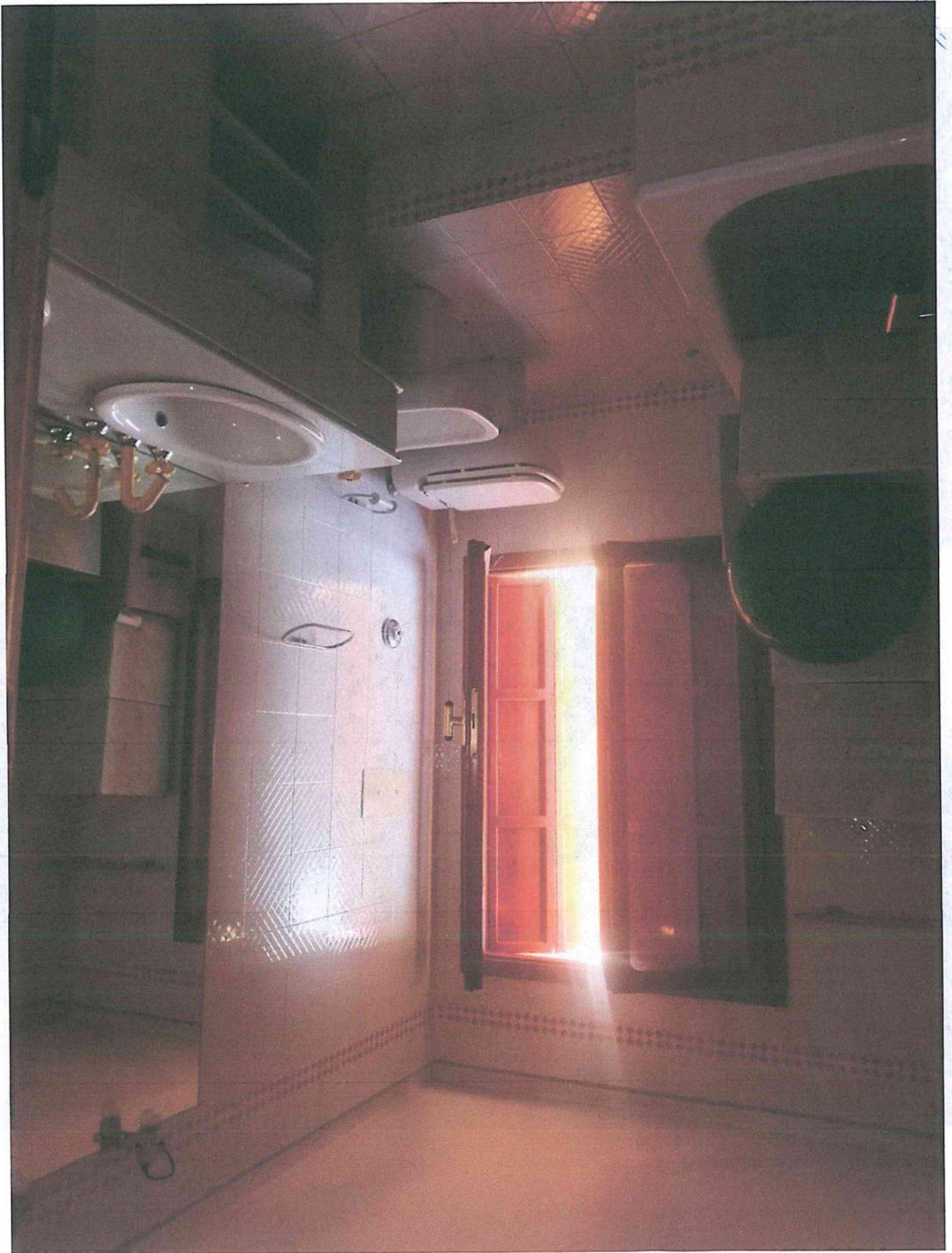
MARCA DA BOLLO  
**€2,00**  
DUE/00

**agenzia entrate**

00021291 0000EDF4 W1H96001  
00010518 08/02/2024 17:27:35  
4578-00087 A28E5360B28E558E  
IDENTIFICATIVO : 01210808164693

0 1 21 080816 469 3







Titrovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PESARO

Comune: PESARO

Fascia/zona: Extraurbana/PIANEGGIANTE-COLLINARE CON INSEDIAMENTI SPARSI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1600	L	4,4	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1300	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	2100	2850	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

< Lista annunci

Successivo >

ANNUNCIO

ENZIE



### Villa Bifamiliare in vendita a Pesaro

Pesaro

990.000 € | 260 m<sup>2</sup> | 9 locali



MOSTRA TELEFONO

INVIÀ EMAIL

Publicato da



AGENZIA IMMOBILIARE TRIESTE SRL

VIALE TRIESTE, 170 61121 - Pesaro

## Descrizione

In viale Trento, a pochi passi dalla Sfera di Pomodoro, in villino liberty, l'agenzia immobiliare trieste propone in vendita appartamento completamente ristrutturato disposto su due livelli impreziosito da ampio giardino privato con accesso carrabile.

L'immobile é composto da un piano nobile alto 3.5 m con ampio salone dai soffitti decorati a stucco originali, sala da pranzo con caratteristica vetrata, cucina abitabile, ampia camera matrimoniale con cabina armadio e bagno. Al piano giardino, alto 2.90 e collegato internamente da una scala moderna, camera matrimoniale, cameretta, bagno, locale tecnico, studio ed accesso al giardino privato. Possibilità di separare i due piani e realizzare due unità distinte.

## Dettagli

Tipologia:	Villa Bifamiliare	Prezzo:	990.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	260 m <sup>2</sup>
Comune:	Pesaro	Numero locali:	9
Indirizzo:		Numero bagni:	3
Codice annuncio:	TC61931038	Classe energetica:	A+
Riferimento:	V001493		

## Caratteristiche

Giardino Privato | Terrazzo | Ristrutturato | Cucina Abitabile | Studio | Cabina Armadio | Sala da Pranzo

## Mutuo

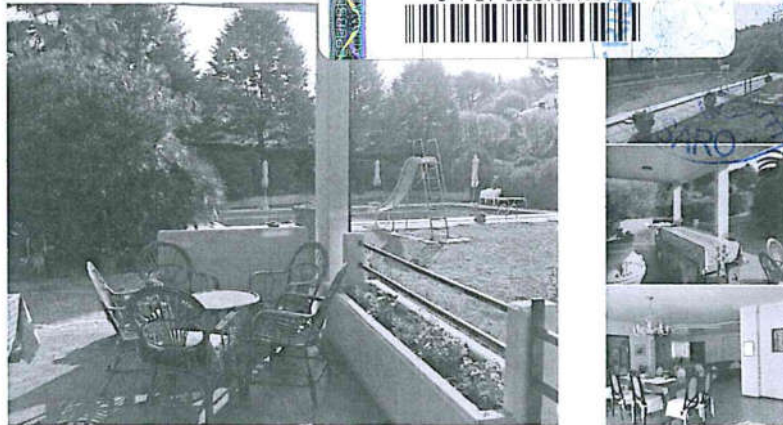


< Lista annunci



Accedi

Successivo >



## Villa in vendita a Pesaro via Quasimodo

Pesaro, Via Quasimodo [Vedi su mappa](#)

1.200.000 € | 330 m<sup>2</sup> | 11 locali



IN VIA EMAIL

Pubblicato da



**Emmeti immobiliare**

Viale Dante Alighieri, 52 61121 - Pesaro

## Descrizione

Zona Rive nelle colline pesaresi a 5 km dalla città di Pesaro, villa di 300mq ca commerciali, circondata da bellissimo giardino piantumato, piano terra mq 150 ca. Ingresso doppio salone, cucina abitabile 4 camere e 2 bagni. Piano mansarda 130mq open space con angolo cottura, una camera e un bagno, piano terra troviamo ampio garage, lavanderia, zona giorno, bagno, due camere. La proprietà ha due ingressi carrai su due strade distinte, nel parco sono presenti piante da frutto oltre una parte considerevole di prato, passaggi e camminamenti pavimentati. In posizione riservata c'è piscina di 13 m di lunghezza per 6 di larghezza. In dotazione scivolo, lettini, sdrai, ombrelloni, doccia esterna ed interna nello spogliatoio, scivolo e box per piccolo bar. La villa dispone anche di splendidi portici fronte e retro,

[Leggi tutto](#)

## Dettagli

Tipologia:	Villa	Prezzo:	1.200.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	330 m <sup>2</sup>
Comune:	Pesaro	Numero locali:	11
Indirizzo:	Via Quasimodo	Numero bagni:	4
Codice annuncio:	TCS4559704	Classe energetica:	non soggetto a certificazione
Riferimento:	ET0885		

## Caratteristiche

Giardino Privato	Posto Auto	Box	Riscaldamento Autonomo	Caminetto	Doppia esposizione	Buono Stato	Vista sulle Colline	Porta Blindata	Piscina
Ingresso indipendente	Cancello Elettrico	Quadrupla esposizione	Mansarda	Taverna	Lavanderia	Balcone	Angolo Cottura	Cucina Abitabile	Ripostiglio

## Mappa

