



TRIBUNALE DI PESARO

## INTEGRAZIONE

Alla RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

**Esecuzione immobiliare n. 116/2024 unito con 36/2026**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE

dell'immobile residenziale ubicato in via Solferino civ,34/1  
piano terra e seminterrato, Pesaro  
censito al CF al foglio 27 particella 1401 sub.3

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. Pini Lorenzo**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefania Zandri



Visto il VERBALE del Sig. Giudice Dott. Pini Lorenzo del 18.06.2026 che unisce il nuovo procedimento R.G. 36/2026 con il precedente R.G. 116/2024

vista la perizia deposita in data 06.02.2025 su accettazione incarico del 20.10.2024, redatta nel rispetto dei punti dell'istanza a firma del Sig. Giudice Pini Lorenzo

vista i n. 16 punti riportati nella Relazione di Perizia di Stima elaborati a seguito di rilevazioni metriche, consultazione archivi, visure, analisi, considerazioni e deduzioni, in particolare visto la risposta ai quesiti 9 e 10 a pag. 11, 12 e 13 della Relazione di Stima dove si riportano i valori dell'immobile oggetto d'esecuzione, quali

SUPERFICI REALI E COMMERCIALI DELL'IMMOBILE

| Piano                                            | Destinazione e Descrizione |                         | Consistenza | Coefficiente | Superficie Commerciale Parziale | Superficie Commerciale TOTALE |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|
| N.C.E.U. Foglio27 Particella 1401 Sub.3          |                            |                         |             |              |                                 |                               |
| PIANO TERRA                                      | VANI UTILI h cm 270        | soggiorno-cucina-pranzo | mq. 68,23   | 1,00         | mq. 68,23                       |                               |
|                                                  |                            | bagno                   |             |              |                                 |                               |
|                                                  |                            | letto                   |             |              |                                 |                               |
|                                                  |                            | letto                   |             |              |                                 |                               |
|                                                  |                            | scoperto esclusivo      | mq. 62,10   | 0,10         | mq. 6,21                        |                               |
| PIANO SEMINTERRATO                               | ACCESSORI h cm 250         | garage                  | mq. 34,70   | 0,50         | mq. 17,35                       |                               |
|                                                  |                            | cantina-wc              | mq. 65,11   | 0,70         | mq. 45,58                       |                               |
| Totale superficie commerciale unita' immobiliare |                            |                         |             |              | mq. 137,37                      |                               |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE                    |                            |                         |             |              |                                 | mq. 137,37                    |

| TOTALE VALORE COMMERCIALE UNICO                                                                                                                                                      |     |        |   |            |   |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|---|------------|---|------------|
| APPARTAMENTO+SCOPERTO (piano terra) e GARAGE+CANTINA+WC (piano seminterrato) _ Foglio 27 part.1401 sub 3 (Foglio 27 part.1401 sub 1 B.C.N.C.)                                        |     |        |   |            |   |            |
| SUPERFICIE COMMERCILE                                                                                                                                                                | mq. | 137,37 | x | € 1.950,00 | € | 267.865,65 |
| A DETRARRE                                                                                                                                                                           |     |        |   |            |   |            |
| ✓ Riduzione del valore per 4% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria |     |        |   |            | € | -10.714,63 |
| TOTALE LOTTO n.1                                                                                                                                                                     |     |        |   |            | € | 257.151,02 |
| in arrotondamento rendita                                                                                                                                                            |     |        |   |            | € | 257.000,00 |

|                                                                                                                             |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| VALORE PRESUNTO FINALE                                                                                                      | € 257.000,00 |
| essendo immobile proprietà indivisa e non avendo i presupposti per essere divisibile in due unità equipollenti risulta che: |              |
| per la quota di ½ (500/1000)                                                                                                | € 128.500,00 |
| per la quota di ½ (500/1000)                                                                                                | € 128.500,00 |



visto inoltre le nuove ispezioni ipotecarie e catastali eseguite dalla sottoscritta in data 11.08.2026 e delle quali si allega copia

si conferma quanto precedentemente relazionato con il **valore dell'immobile finale presunto pari a € 257.000,00.**

Pesaro, 31 ago/2026

La CTU  
architetto Stefania Zandri



In allegato:

---

- Visura catastale del 11.0.2026
- Ispezione ipotecaria del 11.08.2026