

Studio peritale Simone Lista

Iscritto al N. 1047 del ruolo ordinario degli Agenti in mediazione
Iscritto al N. 284 dei consulenti tecnici e CTU del tribunale di Pesaro
Iscritto al N. 670 del ruolo dei periti e degli esperti della Camera di Commercio di Pesaro e Urbino
Viale Trento 231 61121 Pesaro Tel. 3473360213

REDATTA DA:

Lista Simone Via Negrelli 37 Pesaro

COMMISSIONATA DA:

Tribunale di Pesaro

ALLO SCOPO DI:

Valutare il valore di mercato di un ufficio con relativi accessori sito in Pesaro (PU) in via
Piazza Giovanni XXIII n. 9

DATA DEL SOPRALLUOGO:

03/07/2026

UBICAZIONE IMMOBILE:

Pesaro Piazza Giovanni XXIII n. 9

(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)										
☒ Immobile censito e classato		☐ Immobile censito ma non classato								
☐ Immobile non censito		☐ Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____								
☐ Denuncia di variazione n. _____ del _____										
Partita	Sez.	Foglio.	Part.	Sub.	Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
-	-	37	494	41	Piazza Giovanni XXIII	S1-1-4	A/2	2	Vani 6,5	Euro 419,62

ZONA:

☐ centrale

☐ periferica

☒ semicentrale

☐ isolata

TIPOLOGIA:

☐ casa/ piccolo condominio

☐ case/ville a schiera

☒ palazzo

☐ capannone

DESTINAZIONE:

☒ civile abitazione

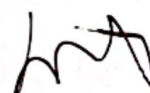
☐ magazzino

☐ opificio/laboratorio

☐ ufficio

☐ negozio

☐ rurale/predio rustico



DOTAZIONE IMPIANTI:

X ascensore
0 risc. Autonomo

X risc. Centralizzato
0 condizionamento

STATO DI MANUTENZIONE:

0 ottimo X buono 0 discreto 0 scadente

GRADO DI FINITURA:

0 signorile X buono 0 economico

NOTIZIE VARIE:

(ubicazione, presenza in zona di infrastrutture e servizi, commerciabilità)

La proprietà oggetto di stima è situata nel comune di Pesaro nel quartiere di Villa San Martino, in Piazza Giovanni XXIII n. 9, in un palazzo anni 60/70 economico, nato come casa popolare. La zona e' molto servita da tutti i mezzi, e raggiungibile dall'autostrada uscendo al casello di Pesaro/ Urbino direzione centro.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Titoli edilizi:

- Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia e' stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967
- Licenza edilizia n. 151 rilasciata in data 5 aprile 1966
- Agibilita' rilasciata dal comune di Pesaro in data 21 aprile 1971 al n. 160
- Non sono state fatte altre modifiche interne che avessero richiesto un titolo edilizio

L'immobile è conforme al progetto approvato, alla concessione edilizia (ed eventuali varianti) ed alla normativa urbanistica in genere.

X SI

0 NO



STIMA DEL VALORE COMMERCIALE: (misure prese dalla piantina catastale)

Piano quarto

Vano	Superficie	Aliquota Superficie	Superficie Commerciale
APPARTAMENTO	mq 109,60	100%	mq 109,60
BALCONI	mq 10,88	30%	mq 3,26
RIPOSTIGLI	mq 16,00	25%	mq 4,00
<u>TOTALE MQ COMMERCIALI</u>		<u>116,86</u>	

VALORE AL MQ EURO 1.200,00

TOTALE VALORE IMMOBILE EURO 140.232,00

DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di stima e' un appartamento posto al quarto piano con due ripostigli uno al piano interrato e l'altro al piano primo di palazzo fine anni 60 costruito come casa popolare. Il palazzo si presenta con struttura mista rivestita da mattoncini faccia a vista ed intonaco, disposto su otto piani fuori terra dove all'ottavo piano ci sono le soffitte. Esternamente risulta essere stato ristrutturato recentemente e non necessita di interventi.

Internamente si presenta in ottimo stato, composto da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno con tre camere e due bagni, due terrazzini, a piano seminterrato un ricovero bici e moto, al primo piano cantinetta privata.

Le finiture sono parquet in tutte le stanze tranne i bagni e la cucina che sono in ceramica, la ristrutturazione interna risale a circa 20 anni fa. E' stata anche fatta la predisposizione per il riscaldamento autonomo.

Gli impianti sono centralizzati con un costo mensile di circa 280,00 euro.

Il prezzo e' stato rilevato in base all'ubicazione, alla tipologia del palazzo ed alle spese condominiali abbastanza importanti.

La commerciabilita' posso ritenerla discreta.

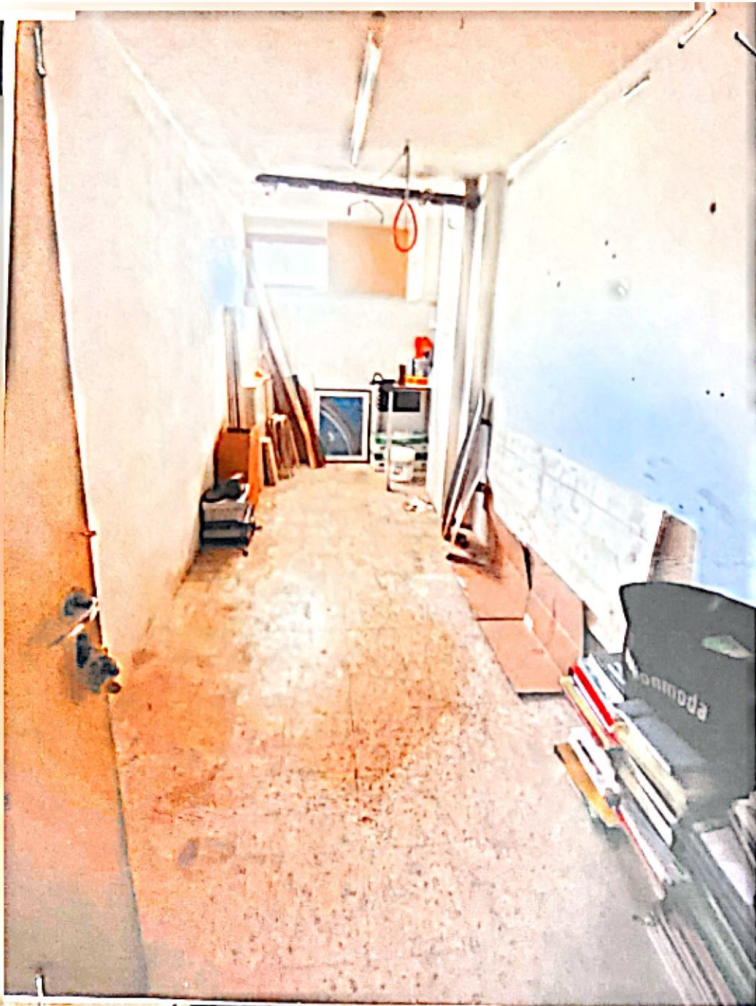
In fede.

Pesaro li, 24/07/2026

SIMONE LISTA
Iscr. Agenti Immobiliari N. 1047
Iscr. Consulenti Tecnici
Tribunale di Pesaro N. 843
Periti Simoni Commercio N. 670
Cell. 347.3360213

Allegati:
Documentazione fotografica
Visure catastali
Piantine catastali

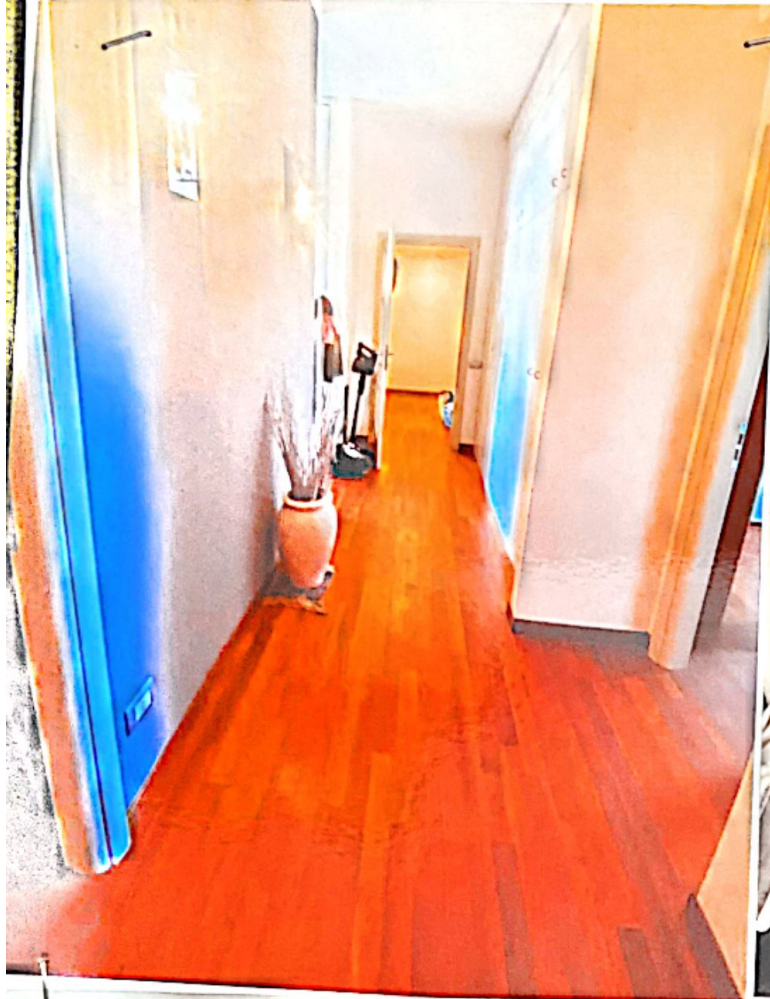




from Mrs



km 10



in bath