



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. DEL MONTE FILIPPO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Polverari**

CF: PLVCHR76L69D488X

con studio in SAN COSTANZO (PU) CORSO MATTEOTTI 78

telefono: 0721957510

email: [c.polverari@gmail.com](mailto:c.polverari@gmail.com)

PEC: [chiara.polverari@archiworldpec.it](mailto:chiara.polverari@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a PERGOLA CORSO GIACOMO MATTEOTTI 25, della superficie commerciale di **137,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 367 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 91 mq, rendita 1.818,81 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
particella graffata con la particella 368 sub.2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1990.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>137,84 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 130.448,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 130.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/12/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dall'attività commerciale gestita dal debitore.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. P.E. 18/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lavori interni di straordinaria manutenzione, rilasciata il 14/12/1990.

La pratica riguarda la realizzazione di un servizio igienico che, pur essendo all'interno dell'immobile sito in Corso Matteotti al civico 25, non ricade nella parte censita con il sub. 2 oggetto della presente stima.

Autorizzazione **N. P.E. 352/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 24/08/1990, rilasciata il 24/10/1990.

Straordinaria manutenzione consistente nella sistemazione interna dei locali, posa in opera di serrande in lamiera e sostituzione degli infissi esterni, delle soglie, posa in opera di vetrine antisfondamento, sostituzione di canali di gronda e dei discendenti pluviali con altri in rame, scalcinatura dell'intonaco esterno e successivo rifacimento dello stesso con tinteggiatura delle intere facciate e posa in opera di varie insegne pubblicitarie.

Autorizzazione **N. P.E. 204/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e risanamento conservativo con mutamento di destinazione d'uso., presentata il 12/07/1994, rilasciata il 27/03/1995.

La pratica, pur riguardando l'immobile sito in Corso Matteotti al civico 25, non prevede interventi nella parte censita con il sub. 2 oggetto della presente stima che costituisce una parte dell'intero fabbricato.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva del C.P. n.66 del 30/06/2003, l'immobile ricade in zona A - Zone di interesse storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 7.2 Zone "A" - Zone relative ad insediamenti complessi ed edifici di valore storico, artistico e ambientale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente la parete di suddivisione della parte di locale destinata ad Oreficeria e della parte di locale destinata ad Ottica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PERGOLA CORSO GIACOMO MATTEOTTI 25

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PERGOLA CORSO GIACOMO MATTEOTTI 25, della superficie commerciale di **137,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 367 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 91 mq, rendita 1.818,81 Euro, indirizzo catastale: CORSO GIACOMO MATTEOTTI 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
particella graffata con la particella 368 sub.2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1200 ristrutturato nel 1990.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'edificio si trova in centro storico, lungo il corso principale della cittadina, collocazione di particolare rilievo dal punto di vista storico-architettonico..

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

mediocre 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ad uso commerciale si trova nel centro storico di Pergola al piano terra di un

edificio posto all'angolo fra Corso Giacomo Matteotti e Via Mazzini, edificio la cui costruzione risale con ogni probabilità al 1200-1300. L'ingresso al locale commerciale corrisponde al civico n. 25 ed avviene direttamente dalla strada pubblica.

Varcato l'ingresso principale si accede ad un piccolo disimpegno delimitato da infissi in legno a formare delle superfici destinate a vetrina. Nella partizione degli infissi/vetrina in legno sono presenti due porte di ingresso che consentono l'accesso a due locali commerciali separati, uno destinato a Oreficeria e l'altro destinato ad Ottica. Il primo locale, destinato ad Oreficeria, è composto da un unico vano con le pareti quasi interamente rivestite da boiserie in noce nazionale di ottima fattura, alto pregio ed ottimo stato di manutenzione. Le boiserie integrano le parti destinate a vetrina e le parti destinate all'esposizione ed al contenimento della merce. Il secondo locale, destinato ad Ottica è composto da due ambienti principali e da due locali più piccoli al momento destinati a ripostiglio. Anch'esso presenta alcune pareti rivestite da boiserie in noce nazionale. Alcuni soffitti sono a volta, in camorcanna, uno presenta lunette e decorazioni a stucco. Non sono presenti servizi igienici in nessuno dei due locali. Il locale destinato ad Ottica presenta solo un piccolo lavabo con acqua fredda. Il locale destinato ad Oreficeria presenta un collegamento con altri vani destinati a retrobottega, magazzino e servizi ma tali vani non sono oggetto della presente stima. La struttura dell'edificio è in muratura portante in pietra. Gli infissi sono in legno di noce nazionale con vetri di sicurezza. Tutti gli infissi sul perimetro esterno e prospicienti le vie pubbliche, compreso il portone principale, sono protetti da serrante avvolgibili metalliche. Le facciate esternamente sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione. Internamente le pareti senza le boiserie e i soffitti sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario (limitatamente ad un solo lavabo senza acqua calda), l'impianto telefonico, l'impianto antintrusione/sicurezza esterno e interno e l'impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria. Quest'ultimo è composto da un'unica unità interna nel locale Oreficeria ed un'unica unità interna nel locale Ottica. Tutti gli impianti sono in funzione e le utenze sono attive. I due locali, Oreficeria e Ottica, hanno utenze separate. L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1990 e nel complesso si trova in buono stato di conservazione. Per la documentazione fotografica e l'analisi edilizia e urbanistica dell'unità oggetto di stima vedasi la documentazione Allegata.

CLASSE ENERGETICA:



[225,64 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20251209-041043-93767 registrata in data 09/12/2025

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
NEGOZIO	137,84	x	100 %	=	137,84
<b>Totale:</b>	<b>137,84</b>				<b>137,84</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/12/2025  
Fonte di informazione: sito internet  
Descrizione: locale commerciale in discreto stato di conservazione  
Indirizzo: Corso Matteotti - Pergola  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 78.000,00 pari a 390,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/12/2025  
Fonte di informazione: sito internet  
Descrizione: locale commerciale in discreto stato di conservazione  
Indirizzo: Via Antonio Gramsci - Pergola  
Superfici principali e secondarie: 193  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.740,00 pari a 330,26 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/12/2025  
Fonte di informazione: Sito internet  
Descrizione: Locale commerciale in discreto stato di conservazione  
Indirizzo: Via Antonio Gramsci - Pergola  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 388,89 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - portale online (09/12/2025) (09/12/2025)  
Domanda: Commerciale  
Valore minimo: 670,00  
Valore massimo: 950,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima è basato sulla comparazione dei prezzi ed è composto dalle seguenti fasi:

- rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- valutazione qualitativa e quantitativa delle variabili individuate;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima;

- analisi dei fattori positivi e dei fattori negativi strettamente legati allo stato del bene oggetto di stima;
- valutazione definitiva del valore del bene.

I valori ordinari di mercato per unità immobiliare ad uso commerciale, ubicati nel Comune di Pergola sono stati desunti consultando:

- I listini dell'OMI "Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio;
- I listini delle più importanti agenzie di mediazione immobiliare;
- Gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona.

Dopo aver visionato l'immobile, svolta opportuna indagine di mercato immobiliare della zona, assunte informazioni su immobili simili e valutate la consistenza e lo stato di conservazione del bene, considerando con particolare attenzione i seguenti fattori:

- la collocazione all'interno del centro storico in una posizione particolarmente favorevole;
- il pregio storico-architettonico dell'edificio;
- il buono stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso con particolare riferimento alle facciate;
- l'ottimo stato di conservazione dell'unità oggetto di stima;
- l'altro pregio delle finiture interne con particolare riferimento alle boiserie lignee;

si ritiene che il valore di mercato corrisponda a 950 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,84 x 950,00 = **130.948,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.948,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.948,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Pergola

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	negozio	137,84	0,00	130.948,00	130.948,00
				<b>130.948,00 €</b>	<b>130.948,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.448,00**

**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: **€ 448,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.000,00**

data 10/12/2025

il tecnico incaricato  
Chiara Polverari