

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ileana Pirani nell'Esecuzione Immobiliare n.254/2025 del
R.G. Es.

promossa da:

******Omissis******

e per essa la mandataria

******Omissis******

contro:

******Omissis******

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Lotti da Valutare.....	4
Lotto Unico	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima	14
Frazionabilità del lotto	16



INCARICO



La sottoscritta Ing. Ileana Pirani con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona (email pirani@didastudio.com, PEC ileana.pirani@ingpec.eu) è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.254/2025 promossa da ****Omissis**** contro la società ****Omissis**** ora cancellata, in persona ****Omissis****, con provvedimento del Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello del 19/01/2026 e in data 21/01/2026 ha accettato l'incarico depositando il verbale in modalità telematica.

Il perito estimatore ha provveduto ad estrarre copia della documentazione catastale (visura, planimetria, elaborato planimetrico, elenco subalterni e mappa) dell'immobile oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate e, in data 26/02/2026, ha provveduto ad inviare la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Polverigi (AN).

Nelle date 13/03/2026, 29/04/2026 e 12/06/2026 l'Esperto ha eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima al fine di acquisire opportuna documentazione fotografica, effettuare i rilievi metrici, le verifiche urbanistiche e di conformità.





PREMESSA



L'immobile pignorato da valutare è il seguente:

- **Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a ristorante con corte esclusiva ubicata a Polverigi (AN) in via Giacomo Leopardi n.12** (foglio 8 particella 19 subalterno 4 graffato alle u.i. di cui alla particella 20 subalterni 7-8-9 e alla particella 114 subalterno 2)



LOTTI DA VALUTARE

LOTTO UNICO

- **Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a ristorante con corte esclusiva ubicata a Polverigi (AN) in via Giacomo Leopardi n.12** (foglio 8 particella 19 subalterno 4 graffato alle u.i. di cui alla particella 20 subalterni 7-8-9 e alla particella 114 subalterno 2)



LOTTO UNICO

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a ristorante con corte esclusiva ubicata a Polverigi (AN) in via Giacomo Leopardi n.12 (foglio 8 particella 19 subalterno 4 graffato alle u.i. di cui alla particella 20 subalterni 7-8-9 e alla particella 114 subalterno 2)

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, sede dell'attività di ristorazione con somministrazione ****Omissis****, ora cancellata, ubicata nel centro storico di Polverigi (AN) in via Giacomo Leopardi n.12.

L'immobile, secondo quanto comunicato dalla proprietà, è risultato in stato di abbandono da circa otto anni e per via del libero accesso alla corte da via Fossarile e della presenza di una porta e di una portafinestra scorrevole aperte, i locali interni sono stati frequentati da animali ed occasionalmente da estranei non autorizzati. Al momento del primo sopralluogo le condizioni igieniche all'interno sono risultate precarie vista la quantità di escrementi, carcasse di ratti ed uccelli e la vegetazione incolta all'esterno, inoltre la copertura del tunnel di collegamento tra cucina e salone è crollata (foto nn.20-21) rendendo inaccessibile i locali sottostanti, di conseguenza i rilievi metrici, seppur eseguiti nella maniera più dettagliata possibile, potrebbero non essere pienamente esaustivi.

L'immobile è distribuito in parte al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra (foglio 8 mappale 19) facente parte di un aggregato edilizio suddivisa in sala bar, sala con posti a sedere ed accessori (ripostiglio e ufficio) (foto da n.8 a n.12), la cucina, i servizi igienici per i clienti ed il wc per il personale sono ubicati in due volumi annessi alla palazzina (foto da n.13 a n.18 e da n.22 a n.27). Un corpo di fabbrica a sé stante ad un solo piano a pianta quadrata ospita un ampio salone ristorante (foto da n.28 a n.32) il quale è collegato alla cucina da un tunnel realizzato con struttura leggera metallica ed infissi con a lato un locale adibito a magazzino (foto nn.19-20-21). All'esterno, di fronte al salone ristorante è presente un'area terrazzata a livello delimitata da un parapetto metallico verso valle (foto nn.37-38-39) e a lato del salone si apre una corte esclusiva che è collegata a via Giacomo Leopardi tramite una recinzione con cancello metallico carrabile (foto nn.2-3-6-7) e a via Fossarile tramite un piccolo percorso pedonale privato alla fine del quale c'era un cancelletto di ingresso in ferro di cui ora sono rimasti i soli paletti laterali (foto da nn.4-5).

Il ristorante ha una superficie complessiva lorda di 265 mq, la terrazza insieme alle porzioni di corte pavimentata hanno una superficie di 107 mq e la corte misura 150 mq. Le altezze utili interne dei locali principali sono: 2,54 ÷ 5,58 mt sale bar/ristorante con posti a sedere, 3,10 mt cucina, 3,00 mt salone ristorante misurati al di sotto delle capriate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile a destinazione d'uso commerciale ubicato a Polverigi (AN), in via Giacomo Leopardi n.12 di cui al foglio 8 particella 19 subalterno 4 graffato alle u.i. di cui alla particella 20 subalterni 7-8-9 e alla particella 114 subalterno 2 è di proprietà di:

- ****Omissis****, proprietà 1/1

CONFINI

L'immobile si affaccia a sud sulla pubblica via Giacomo Leopardi, a est confina con immobili di proprietà terza ed ha un accesso pedonale sulla pubblica via Fossarile, ad ovest confina con un immobile di proprietà terza e la pubblica via Giacomo Leopardi, a nord con un fabbricato di altrui proprietà e la relativa corte di pertinenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata (mq)
Sala bar/ristorante e accessori	84,00	1,00	84,00
Cucina e accessori	53,00	1,00	53,00
Servizi igienici	12,00	1,00	12,00
Corpo di collegamento (tunnel, wc cucina e magazzino)	27,20	1,00	27,20
Salone ristorante	90,00	1,00	90,00
Terrazza e corte pavimentata	107,00	0,35	37,45
Corte a verde	150,00	0,20	30,00
Totale superficie ragguagliata			333,65

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano visure storiche ([allegato 3](#)).

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano
8	20 19 114	9 8 7 4 2	C/1	1	145 mq	Totale: 192 mq	€ 1.707,41	T

Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare **non è conforme** alla planimetria catastale ([allegato 4](#)). Le difformità sono le seguenti:

- 1) nei locali che occupano il piano terra della palazzina di tre piani (mappale 19), rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, sono stati realizzati controsoffitti e contropareti che hanno ridotto ulteriormente le altezze utili e le larghezze delle sale bar e ristorante, un bancone bar in muratura, una parete curva per schermare l'ingresso ai servizi igienici;
- 2) allo stato di fatto non sono presenti le partizioni che dividono la cucina ed il retro-cucina, la cucina è costituita da uno spazio aperto in cui è stato realizzato un forno a legna in muratura ed installata una cella frigorifera, non presenti in planimetria; nell'ambiente che ospita il bagno per il personale con antibagno ad uso spogliatoio è stata realizzato un divisorio.
- 3) Il tunnel tra cucina e salone ristorante di fatto è più largo (2,85 mt) rispetto a quello rappresentato in planimetria (2,50 mt), il volume tra servizi igienici del personale, "tunnel" e salone ristorante è stato chiuso ricavando un magazzino;
- 4) il ripostiglio adiacente al salone, verso il muro a confine della proprietà, non è un locale coperto ma uno spazio pavimentato a cielo aperto in cui è stata allestita una piccola struttura provvisoria in legno e metallo, probabilmente per schermare caldaia e lavatrice;
- 5) i divisori del blocco bagni per la clientela riportati in planimetria sono diversi rispetto a quelli sul posto.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere paragrafo *regolarità edilizia*).

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Polverigi, delle pratiche edilizie che legittimano l'immobile pignorato, che sono le seguenti ([allegati 7-8](#)):

- 1) Concessione 16/81 del 03/04/1981 – *Installazione di struttura in legno a carattere temporaneo e provvisorio da servire ad uso tettoia*
- 2) Condonò n.65/86 del 31/10/1998 – *Costruzione di locali in muratura destinati a cucina e servizi e costruzione di un locale con struttura in legno destinato a sala da pranzo, quest'ultimo demolito, previa autorizzazione comunale n.17 del 18/07/1997*
- 3) Concessione 9/90 del 21/02/1990 – *Sostituzione del portone in legno con nuovo portone in alluminio*
- 4) Concessione 1/95 del 15/12/1994 – *Tinteggiatura facciata color giallo mattone*
- 5) Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere n.17 del 18/07/1997 (Pratica 65/1997) – *Demolizione costruzione di sala da pranzo*
- 6) Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere n.16 del 18/07/1997 (Pratica 66/1997) – *Installazione canna fumaria per cucina trattoria*
- 7) Concessione per l'Esecuzione di Opere n.5 del 19/02/2001 (Pratica 33/2000) – *Realizzazione di portico* (Progetto Strutturale n.2136/02 del 01/04/2003)
- 8) Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. n.814 del 10/02/2004
- 9) DIA 93/2000 del 23/06/2000 – *Recinzione ed installazione cancello*
- 10) Concessione n.34 del 30/07/2001 (Pratica 13/2001) - *Variante n.1 alla Concessione n.5 del 19/02/2001*
- 11) Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001) - *Variante n.2 alla Concessione n.5 del 19/02/2001*
- 12) Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. n.814 del 10/02/2004
- 13) Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) – *Ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario funzionale e ampliamento della ****Omissis*****
- 14) CIL n.98/2012 – *Manutenzione ordinaria per riparazione finiture interne*
- 15) CILA n.42/2013 SUAP – *Sostituzione balaustre e cancelli perimetrali*
- 16) SCIA n.70/2013 (Pratica SUAP 120/2013) – *Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione materiali "tunnel" tra cucina e sala ristorante, sostituzione infissi ingresso, rifacimento delle tende sopra gli ingressi, ripresa facciata al piano terra*
- 17) SCIA n.167/2013 SUAP – *Apertura attività somministrazione alimenti e bevande*
- 18) SCIA n.7/2014 (Pratica SUAP 19/2014) – *Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione della copertura in eternit*
- 19) CILA in Sanatoria n.276/2017 – Dichiarata dal Comune di Polverigi NON PROCEDIBILE.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione ([allegati 2-3-4-5](#)).

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale del 08/01/2026 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG).

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante della palazzina a tre piani è in muratura, la facciata di ingresso su via Leopardi è intonacata e tinteggiata, ha due portoni identici di ingresso alla sala bar e alla sala ristorante con telaio in alluminio e doppi vetri, privi di chiusure oscuranti. Il corpo di fabbrica che ospita la cucina ed i relativi servizi ha struttura mista con pareti perimetrali in muratura ed un telaio centrale in cemento armato, la copertura in parte è a terrazza, in parte è a falda in pannelli sandwich. Il volume in cui si trovano i servizi igienici per i clienti ha pareti in muratura e solaio in travi in legno con soprastante tavolato e manto in coppi, il "tunnel" di collegamento tra cucina e salone ristorante ha struttura in profili metallici ed è chiuso da infissi in alluminio. Il fabbricato destinato al salone ristorante principale ha struttura a telaio in cemento armato, copertura a doppia falda con capriate in legno, tavolato e manto in coppi, le pareti perimetrali verso l'esterno sono scandite da archi a sesto ribassato incorniciati in mattoni pieni e chiusi da infissi a due ante scorrevoli in alluminio e vetro. Le finiture interne sono di tipo ordinario: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in stato conservativo mediocre data l'età e la destinazione d'uso: l'incuria e l'assenza interventi manutentivi ne ha favorito il deterioramento sia all'interno sia all'esterno. In particolare, il "tunnel" di collegamento, che ha la copertura parzialmente crollata, in occasione delle piogge, convoglia le acque meteoriche verso il salone ristorante, grazie alla rampa sul pavimento, facendolo allagare. (foto nn.20-21-28-29-31-32). L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico piuttosto datato e sicuramente da rivedere, la sala bar e la sala ristorante apparentemente sono prive di impianto di riscaldamento, il salone ristorante principale è servito da n.3 radiatori a gas (foto nn.33-34) ed è presente all'interno una stufa a pellet che tuttavia appare distaccata dalla relativa canna fumaria (foto nn.35-36). La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad una caldaia di

tipo tradizionale alimentata a metano ed installata all'esterno del corpo di fabbrica a pianta quadrata verso il confine della proprietà (foto nn.42-43).

PARTI COMUNI

Non presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. del 08/01/2026 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. del 08/01/2026 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia (PG) attesta la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto:

IPOTECA RINNOVAZIONE n.2022 del 11/06/2025 a favore: ****Omissis****, contro: ****Omissis****, per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 capitale durata anni 15 derivante da mutuo fondiario rinnova l'ipoteca 1651 del 07/04/2004 atto Polimeni Gaetano Notaio in Ancona del 02/04/2004 rep.131856/3481.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.781 del 27/01/2011 favore: ****Omissis****, contro: ****Omissis****, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Ancona del 10/12/2010 rep.3500.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.20180 del 17/12/2025 favore: ****Omissis****, contro: ****Omissis****, Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ancona del 14/11/2025 rep.4740.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che in fase di vendita, gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.1 ipoteca volontaria: € 35,00 (euro trentacinque/00);
- Cancellazione di n.2 pignoramenti: € 588,00 (euro cinquecentottantotto/00).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Polverigi ([allegato 6](#)) il locale commerciale sorge in ZTO A – Zone di carattere storico e artistico, in particolare in Zona A2 – Aree e immobili di interesse storico e artistico. Secondo il Piano di Recupero del Centro Storico vigente di Polverigi ([allegato 6](#)), la porzione di unità immobiliare ricadente nel mappale 114 (palazzina di tre piani) è inserita nelle aree di ristrutturazione conservativa, normate dall'art.13 delle NTA, la porzione di unità immobiliare ricadente nel mappale n.20 si trova nell'area a Progetto Unitario n.3, ed è normata dall'art.15 delle NTA, in cui è consentita l'edificazione di fabbricati ad un piano con copertura a falde inclinate (max 30%) e manto in coppi con materiali e tipologie costruttive tradizionali. I parametri urbanistici sono: volume massimo realizzabile 500 mc, altezza massima 4,00 m, distanza dalla strada 5,00 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio che ospita al piano terra il locale commerciale adibito a ristorante si trova in centro storico ed è di remota edificazione. Le pratiche edilizie presenti agli atti che hanno interessato il locale commerciale sono le seguenti ([allegati 7-8](#)):

- 20) Concessione 16/81 del 03/04/1981 – *Installazione di struttura in legno a carattere temporaneo e provvisorio da servire ad uso tettoia*
- 21) Condonò n.65/86 del 31/10/1998 – *Costruzione di locali in muratura destinati a cucina e servizi e costruzione di un locale con struttura in legno destinato a sala da pranzo, quest'ultimo demolito, previa autorizzazione comunale n.17 del 18/07/1997*
- 22) Concessione 9/90 del 21/02/1990 – *Sostituzione del portone in legno con nuovo portone in alluminio*
- 23) Concessione 1/95 del 15/12/1994 – *Tinteggiatura facciata color giallo mattone*
- 24) Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere n.17 del 18/07/1997 (Pratica 65/1997) – *Demolizione costruzione di sala da pranzo*
- 25) Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere n.16 del 18/07/1997 (Pratica 66/1997) – *Installazione canna fumaria per cucina trattoria*

- 26) Concessione per l'Esecuzione di Opere n.5 del 19/02/2001 (Pratica 33/2000) – *Realizzazione di portico* (Progetto Strutturale n.2136/02 del 01/04/2003)
- 27) Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. n.814 del 10/02/2004
- 28) DIA 93/2000 del 23/06/2000 – *Recinzione ed installazione cancello*
- 29) Concessione n.34 del 30/07/2001 (Pratica 13/2001) - *Variante n.1 alla Concessione n.5 del 19/02/2001*
- 30) Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001) - *Variante n.2 alla Concessione n.5 del 19/02/2001*
- 31) Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. n.814 del 10/02/2004
- 32) Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) – *Ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario funzionale e ampliamento della ****Omissis*****
- 33) CIL n.98/2012 – *Manutenzione ordinaria per riparazione finiture interne*
- 34) CILA n.42/2013 SUAP – *Sostituzione balaustre e cancelli perimetrali*
- 35) SCIA n.70/2013 (Pratica SUAP 120/2013) – *Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione materiali "tunnel" tra cucina e sala ristorante, sostituzione infissi ingresso, rifacimento delle tende sopra gli ingressi, ripresa facciata al piano terra*
- 36) SCIA n.167/2013 SUAP – *Apertura attività somministrazione alimenti e bevande*
- 37) SCIA n.7/2014 (Pratica SUAP 19/2014) – *Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione della copertura in eternit*
- 38) CILA in Sanatoria n.276/2017 – Dichiarata dal Comune di Polverigi NON PROCEDIBILE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del locale commerciale in corso di validità, lo stesso verrà predisposto dalla sottoscritta ([allegato 12](#));
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e del gas;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, l'immobile residenziale è risultato **non conforme** agli elaborati grafici relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune. Le verifiche di conformità sono state condotte facendo riferimento alla Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001), al Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) e alla SCIA n.70/2013. Tuttavia, le opere autorizzate con il Permesso di Costruire n.34/2004 non sono state completate: è stato depositato l'inizio lavori relativo alle sole opere interne nell'attesa del progetto strutturale, il quale non è più stato depositato e sul posto non risultano eseguiti né l'ampliamento volumetrico della cucina, con conseguente creazione di un lastrico ad uso dell'appartamento prospiciente, né l'abbassamento delle quote per adeguare le altezze dei locali, né la revisione del corpo di collegamento (passaggio coperto, magazzino e wc personale). Trattandosi di un permesso ormai decaduto di cui appare

realizzato il solo rifacimento del blocco servizi igienici, costituirà il riferimento per la verifica della conformità della sola porzione oggetto di intervento. Quanto alla SCIA n.70/2013, gli interventi autorizzati sono di tipo puntuale e consistenti principalmente nella sostituzione del “tunnel” tra cucina e salone ristorante e ad opere di manutenzione straordinaria alla facciata su via Leopardi, pertanto la pratica sarà presa a riferimento per la verifica di conformità del solo “tunnel” e della facciata di ingresso. Per il resto l’analisi della conformità dell’immobile sarà verificata confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali allegati alla Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001).

Dalle verifiche effettuate secondo i criteri sopra esposti sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Nei locali che occupano il piano terra della palazzina di tre piani (mappale 19) sono stati realizzati senza titolo: un controsoffitto e delle contropareti che hanno ridotto ulteriormente le altezze utili e le larghezze delle sale bar e ristorante, un bancone bar in muratura, una parete curva per schermare l’ingresso ai servizi igienici;
- 2) Non sono presenti le partizioni che da progetto suddividevano la cucina ed il retro-cucina, la cucina è attualmente costituita da uno spazio aperto in cui è stato realizzato un forno a legna in muratura ed installata una cella frigorifera; nell’ambiente che ospita il bagno per il personale con antibagno ad uso spogliatoio è stata realizzata una partizione non autorizzata.
- 3) Il tunnel tra cucina e salone ristorante è più largo (2,85 mt) rispetto a quello autorizzato (2,50 mt), mentre l’altezza non è stata rilevabile per via del crollo della copertura; il volume tra servizi igienici del personale, “tunnel” e salone ristorante è stato chiuso ricavando un magazzino;
- 4) nel salone ristorante sono presenti lievi difformità inerenti alle dimensioni degli ambienti, alle altezze interne e alla posizione delle aperture che si ritiene possano rientrare nelle tolleranze esecutive, inoltre il ripostiglio adiacente al salone, verso il muro a confine della proprietà, non è un locale coperto ma uno spazio pavimentato a cielo aperto in cui è stata allestita una piccola struttura provvisoria in legno e metallo, probabilmente per schermare caldaia e lavatrice.

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai nn.1-2-4 sarà necessario predisporre una pratica edilizia SCIA in Sanatoria per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione da quantificare sulla base dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

La regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui al punto 3) è possibile soltanto provvedendo alla rimozione e demolizione di quanto realizzato in assenza o in difformità dal titolo, messo in evidenza all’[allegato 9](#), e alla ricostruzione del collegamento tra cucina e salone ristorante.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non presenti.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a ristorante con corte esclusiva ubicata a Polverigi (AN) in via Giacomo Leopardi n.12 (foglio 8 particella 19 subalterno 4 graffato alle u.i. di cui alla particella 20 subalterni 7-8-9 e alla particella 114 subalterno 2)

Per la valutazione dell'immobile si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 10](#)).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per locali commerciali in stato conservativo normale situati al centro del comune di Polverigi (AN):

Valore di Mercato (min – max): €/mq 390 - €/mq 640

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per negozi al centro del Comune di Polverigi (AN):

Valore di Mercato (min – max): €/mq 465 - €/mq 778

Si assume il Valore Unitario di Stima pari a €/mq 710.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde ([allegato 9](#)) per gli opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione dell'edificio.

Considerando uno stato di manutenzione e conservazione complessivamente mediocre, si ritiene congruo applicare il coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,65 per tutti gli ambienti situati al piano terra della palazzina di tre piani, compresi volumi annessi, in quanto di remota edificazione, il coefficiente 0,75 per la superficie del salone ristorante che occupa il corpo di fabbrica a pianta quadrata verso la corte completato nel 2004. La superficie del ripostiglio a lato del salone ristorante, essendo per la maggior parte a cielo aperto ed in parte chiusa da strutture precarie in legno viene considerata alla stregua della corte esterna pavimentata. Le superfici del "tunnel" di collegamento e del magazzino adiacente, che presentano la copertura crollata ed importanti irregolarità rispetto all'ultimo stato autorizzato, non vengono considerate ai fini della stima visto che si dovrebbe attuare un intervento di demo-ricostruzione.

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato	Superficie ragguagliata (mq)
Sala bar/ristorante e accessori	84,00	1,00	0,65	54,60
Cucina e accessori	53,00	1,00	0,65	34,45
Servizi igienici	12,00	1,00	0,65	7,80
Salone ristorante	90,00	1,00	0,75	67,50
Terrazza e corte pavimentata	107,00	0,35	-	37,45
Corte a verde	150,00	0,20	-	30,00
Totale superficie ragguagliata				231,80

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $231,80 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = \text{€ } 173.850$

Costi di rimozione e smaltimento del mobilio e delle attrezzature presenti

L'unità immobiliare è stata abbandonata lasciando all'interno il mobilio, le attrezzature di cucina e bar (arredi in acciaio, macchinari ingombranti, cella frigo, forno professionale, ecc.) e le forniture utilizzati dall'ultima attività insediata, pertanto il valore di stima va decurtato dei costi necessari per liberare i locali. Si ritiene che parte dell'allestimento del ristorante, come ad esempio l'arredo cucina in acciaio, conservi un proprio valore e compensi in parte il costo totale del servizio di rimozione e smaltimento di tutto il materiale presente, quindi si stima un costo complessivo pari a € 10.000.

Costi di demolizione e smaltimento di quanto realizzato in difformità o in assenza di titolo

I costi di demolizione e smaltimento dei volumi realizzati in difformità o in assenza di titolo, i quali non sono sanabili, ed i costi delle opere per la ricostruzione del tunnel di collegamento secondo l'ultimo stato autorizzato, non sono stati presi in considerazione ai fini della stima in quanto, a parere della sottoscritta ai soli fini della presente stima, compensano il maggior valore dato dalla volumetria edificabile residua pari a circa 87 mc come di seguito illustrato, compensazione che non può essere validata in questa sede ma solo a seguito dello sviluppo di un progetto di dettaglio.

Dalla concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001) relativa alla costruzione del corpo di fabbrica lato corte, risultava un potenziale edificatorio residuo nell'area pari a 86,92 mc.

Con il Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) – *Ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario funzionale e ampliamento della ****Omissis*****, era stato autorizzato (ma non realizzato) un ampliamento volumetrico che, sfruttando una parte della cubatura residua, mirava a riorganizzare il corpo di collegamento tra cucina e salone ristorante realizzando un passaggio coperto un magazzino ed un wc per il personale.

Stima costi regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari

- oneri professionali per la predisposizione della SCIA in sanatoria e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali: € 6.000 oltre C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 7.612,80
- oblazione (minima prevista) € 516,00

Totale stimato: € 8.128,80 $€ 173.850 - € 8.128,80 - € 10.000 = € 157.721$ **Deprezzamento per flussi di lavoro inefficienti e percorsi sporco-pulito inadeguati**

Il locale commerciale adibito a ristorante ha rigidità strutturali che penalizzano i flussi di lavoro in particolare del personale, in quanto le sale con posti a sedere sono ubicate in due corpi di fabbrica distinti ed il loro collegamento avviene attraverso la cucina ed "tunnel" di passaggio. Il bar si trova dal lato opposto del salone principale, lo spogliatoio ed il bagno per il personale hanno accesso solo dalla cucina e non consentono la distinzione dei percorsi tra il ciclo del pulito e dello sporco, con conseguente aumento del delta di rischio relativamente alla igienicità e salubrità delle sostanze alimentari ed aggravio di responsabilità del gestore. Tale criticità era già stata segnalata dall'ASUR nella comunicazione prot. n.40314 del 13/07/2004 allegata al Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004.

Per la riapertura di una nuova attività di somministrazione alimenti e bevande sarà necessario, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo, che il locale rispetti i requisiti edilizi, urbanistici e igienico-sanitari stabiliti dalle normative regionali e dai regolamenti comunali di igiene vigenti, il D. Lgs. 81/08 sulla sicurezza sul lavoro e le norme di prevenzione incendi.

Quanto esposto induce la sottoscritta a quantificare un deprezzamento del locale pari al 25%.

 $€ 157.721 \times 0,75 = € 118.290,75$ **Valore finale di stima arrotondato: € 118.000 (euro centodiciottomila/00)****FRAZIONABILITA' DEL LOTTO**

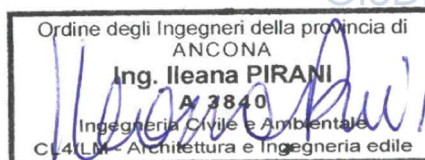
Il lotto allo stato attuale non è frazionabile.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SS.VV. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, 15/07/2026

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

Ing. Ileana Pirani



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1 – Verbali Sopralluoghi
- Allegato n.2 – Mappa fg.8 part.19-20-114
- Allegato n.3 – Visura storica fg.8 part.19 sub.4, graffato part.20 subb.7-8-9 e part.114 sub.2
- Allegato n.4 – Planimetria fg.8 part.19 sub.4, graffato part.20 subb.7-8-9 e part.114 sub.2
- Allegato n.5 – Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni fg.8 part.114-19-20
- Allegato n.6 – Stralcio PRG, PRCS e relative NTA
- Allegato n.7 – Pratiche edilizie
- Allegato n.8 – Abitabilità
- Allegato n.9 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- Allegato n.10 – Quotazioni immobiliari
- Allegato n.11 – Documentazione fotografica
- Allegato n.12 – Attestato di Prestazione Energetica