
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mercuri Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 6 |
| Premessa | 6 |
| Descrizione | 6 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 6 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 7 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 7 |
| Lotto Unico | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 8 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 8 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 8 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 8 |
| Titolarità | 8 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 8 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 9 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 9 |
| Confini..... | 9 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 10 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 10 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 10 |
| Consistenza | 10 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 11 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 11 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 12 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 12 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 13 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 13 |
| Dati Catastali | 13 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 14 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 14 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 15 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 15 |
| Precisazioni..... | 15 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Stato conservativo | 16 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 16 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 16 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 17 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 17 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 17 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 17 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 18 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 18 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 18 |
| Stato di occupazione | 18 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 18 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 19 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 19 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 19 |
| Provenienze Ventennali | 19 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 19 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 20 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 20 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 22 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 22 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 23 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 24 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 25 |
| Normativa urbanistica | 25 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 25 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 26 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 26 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 26 |
| Regolarità edilizia | 26 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 26 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 27 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 27 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 28 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 28 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 28 |
| Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 28 |
| Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 29 |
| Stima / Formazione lotti..... | 29 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 34 |
| Lotto Unico | 34 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E. | 36 |
| Lotto Unico | 36 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 38 |
| Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 38 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 38 |

Bene N° 3 - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 1139

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11.....39



INCARICO

In data 07/09/2022, il sottoscritto Ing. Mercuri Alessandro, con studio in Via Fratelli Zuccari, 6B - 60100 - Ancona (AN), email ingegnermercuri@gmail.com, PEC alessandro.mercuri@ingpec.eu, Tel. 347 37 75 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 (Coord. Geografiche: 43,4913 N - 13,2994 E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 (Coord. Geografiche: 43,4915 N - 13,2998 E)
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 (Coord. Geografiche: 43,4913 N - 13,2994 E)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto da un edificio e da un'ampia corte destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio.

L'edificio è distribuito su due piani: seminterrato e terra tra loro comunicanti internamente ed esternamente. Ogni piano è accessibile sia dall'esterno che con percorsi verticali interni: scale e ascensore.

Gli impianti della cucina sono parzialmente rimossi.

E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con prevalente destinazione sala ristorante che costituisce il bene 3 della presente procedura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si tratta di una particella di terreno prevalentemente pavimentata, funzionale all'ingresso del ristorante attiguo di cui agli immobili 1 e 3.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto dalla porzione di un edificio e da un'ampia corte prevalentemente a giardino.

L'unità immobiliare è distribuita su un solo piano, è accessibile sia dall'esterno che con percorsi interni dall'adiacente bene 1 (ristorante) della presente procedura.

E' costituito da un'ampia sala per la ristorazione e da una veranda completamente vetrata. Tutti i servizi necessari all'attività di ristorazione sono ubicati nell'adiacente unità immobiliare insistente sulla particella 5 del foglio 13, ovvero il bene 1 nella presente procedura.

E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si tratta di un immobile destinato a magazzino a servizio di un adiacente ristorante, composto da un un locale interno, una piccola zona servizi igienici e da una corte.

L'unità è distribuita su un solo piano, è accessibile dall'adiacente ristorante (beni 1 e 3 nella presente procedura), ha un accesso dall'esterno allo spazio servizi igienici.

E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento l'altro edificio con relativa corte, attualmente con destinazione ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura.

Esiste sulla corte esterna un condizionatore con relativo box di protezione non riportato nei provvedimento autorizzativi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

A nord con la particella 4 (con immobile a prevalente destinazione sala ristorante ed abitativa); a est: con le particelle 164 (funzionale all'edificio in argomento), 163, 7; a sud con la particella 6; a ovest con le particelle 11, 205 e 172.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

A nord-ovest con la particella 4 (con immobile a destinazione sala ristorante ed abitativa) e con la pubblica via; ad est con la particella 163, a sud-ovest con la particella 5 alla quale dà accesso.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'unità immobiliare confina a nord-est con la pubblica Via Jesi, a sud con le particelle catastali 164 e 5 dello stesso foglio 13, rispettivamente corte ed edificio adibito a ristorante, ovvero i beni 1 e 2 della presente procedura; a nord-ovest con la restante porzione di edificio a prevalente destinazione abitativa insistente sulla particella catastale 4 del foglio 13.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'unità immobiliare confina a nord-est con con il terrapieno, a sud con l'unità sulla la particella catastale 5 dello stesso foglio 13, edificio adibito a ristorante, ovvero il bene 1 della presente procedura; a ovest con la particella 173 dello stesso foglio 13 (non facente parte della presente procedura), a nord-ovest con la restante porzione di edificio a prevalente destinazione abitativa insistente sulla particella catastale 4 del foglio 13.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Ristorante e accessori | 608,65 mq | 641,40 mq | 1 | 641,40 mq | 3,30 m | terra |
| Sala polivalente e accessori | 654,08 mq | 695,76 mq | 1 | 695,76 mq | 3,20 m | seminterrato |
| Area esterna | 1337,16 mq | 1337,16 mq | 0.1 | 133,72 mq | 0,00 m | |
| Area esterna | 1127,44 mq | 1127,44 mq | 0.02 | 22,55 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1493,43 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1493,43 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state prese sulla planimetria catastale verificata sul luogo, ritenendo il grado di precisione ottenibile adeguato al fine del presente elaborato.

L'area esterna è stata considerata al 10% per una superficie pari a quella interna, la restante parte è stata considerata al 2%. Nella stima col metodo del costo di costruzione i calcoli verranno fatti con le superfici effettive e non con quelle convenzionali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno | 801,00 mq | 801,00 mq | 1 | 801,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 801,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 801,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Ristorante | 178,83 mq | 198,62 mq | 1 | 198,62 mq | 3,20 m | terra |
| veranda | 25,77 mq | 25,77 mq | 0,8 | 20,62 mq | 3,20 m | terra |
| Area esterna | 228,07 mq | 228,07 mq | 0,1 | 22,81 mq | 0,00 m | terra |
| Area esterna | 507,93 mq | 507,93 mq | 0,02 | 10,16 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 252,21 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 252,21 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure sono state prese sulla planimetria catastale verificata sul luogo, ritenendo il grado di precisione ottenibile adeguato al fine del presente elaborato.

L'area esterna è stata considerata al 10% per una superficie pari a quella interna, la restante parte è stata considerata al 2%. Nella stima col metodo del costo di costruzione i calcoli verranno fatti con le superfici effettive e non con quelle convenzionali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

| | | | | | | |
|--|----------|----------|------|-----------------|----------|--------------|
| Magazzino | 64,24 mq | 74,99 mq | 1 | 74,99 mq | 2,90 m | seminterrato |
| corte | 74,99 mq | 74,99 mq | 0,10 | 7,50 mq | 0,00 m | |
| corte | 32,01 mq | 32,01 mq | 0,02 | 0,64 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 83,13 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 83,13 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le misure sono state prese sulla planimetria catastale verificata sul luogo, ritenendo il grado di precisione ottenibile adeguato al fine del presente elaborato.

L'area esterna è stata considerata al 10% per una superficie pari a quella interna, la restante parte è stata considerata al 2%. Nella stima col metodo del costo di costruzione i calcoli verranno fatti con le superfici effettive e non con quelle convenzionali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 08/05/1990 al 24/02/2000 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 5 Categoria D8 Rendita € 6.188,50 |
| Dal 24/02/2000 al 27/09/2001 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 5 Categoria D8 Rendita € 6.176,82 |
| Dal 27/09/2001 al 01/02/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 5 Categoria D8 Rendita € 12.096,00 |
| Dal 01/02/2010 al 12/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 5 Categoria D8 Rendita € 14.106,00 |

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 31/01/1995 al 12/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 13, Part. 164 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 801 |

| | | |
|--|--|---|
| | | Reddito dominicale € 2,07 Reddito agrario € 2,90 |
|--|--|---|

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 29/11/1982 al 21/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 8 Categoria D8 Graffato 12 |
| Dal 21/07/2005 al 08/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 8 Categoria D8 Graffato 12 |
| Dal 08/11/2005 al 29/11/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 8 Categoria D8 Graffato 12 |
| Dal 29/11/2005 al 08/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 14 Categoria D8 Graffato 15 |
| Dal 08/11/2006 al 12/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 14 Categoria D8 Rendita € 2.594,00 Piano terra Graffato 15 |

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 29/11/1982 al 21/07/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1 Graffato 11 |
| Dal 21/07/2005 al 08/11/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 4, Sub. 7 Categoria C2 Graffato 14 |
| Dal 08/11/2006 al 12/02/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 13, Part. 4, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 82 mq Superficie catastale 113 mq Rendita € 97,40 Piano terra Graffato 11 |

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 13 | 5 | | | D8 | | | | 14106 € | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la pagina della planimetria della corte è erroneamente indicata la scala di rappresentazione: è indicata la scala 1:200. Tuttavia si ritiene che non abbia rilievo al fine del classamento che, essendo un immobile a destinazione speciale di categoria D8, è soggetto a stima diretta.

Si nota che:

- nella planimetria, sul lato nord-ovest è indicata una scala esterna che insiste però sull'adiacente unità immobiliare individuata nel foglio 13, particella 4, sub. 11, facente tuttavia parte dello stesso presente lotto;
- i confini con la attigue particella 4 dello stesso foglio, di altra proprietà, non sono materializzati, fa tuttavia parte dello stesso lotto nella presente procedura;
- relativamente alle corti esterne, le planimetrie della presente unità e quella dell'adiacente individuata nel foglio 13, particella 4, sub. 7-11 (bene 4 el lotto) non si sovrappongono bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 13 | 164 | | | | Seminativo | 4 | 801 mq | 2,07 € | 2,9 € | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno non è tenuto a seminativo ma costituisce un'area di accesso e servizio alle adicenti particelle 4 e 5 (beni 1, 3, 4 nella presente procedura).

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 13 | 4 | 14 | | D8 | | | | 2594 € | terra | 15 |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| „ | 13 | 4 | 7 | | C2 | 1 | 82 mq | 113 mq | 97,4 € | terra | 11 |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si nota che:

- nella planimetria, sul lato nord-ovest esiste una scala esterna che è indicata però sull'adiacente unità immobiliare individuata nel foglio 13, particella 5, facente tuttavia parte dello stesso presente lotto;
- i confini con la attigua particella 5 dello stesso foglio, di altra proprietà, non sono materializzati, fa tuttavia parte dello stesso lotto nella presente procedura;
- relativamente alle corti esterne, le planimetrie della presente unità e quella dell'adiacente individuata nel foglio 13, particella 5 (bene 1 el lotto) non si sovrappongono bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Nell'immobile si trovano depositate delle suppellettili di vario genere.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Nell'immobile si trovano depositate delle suppellettili di vario genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Pur se l'immobile non è attualmente in uso, lo stato conservativo è complessivamente buono, salvo un dissesto derivante da un abbassamento della fondazione dello spigolo sud del fabbricato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Pur se l'immobile non è attualmente in uso, lo stato conservativo è complessivamente buono, salvo: un dissesto derivante da un abbassamento della fondazione del volume a forma circolare a sud-est del fabbricato; un analogo dissesto è anche presente nella parete in comune con l'adiacente porzione di edificio, a nord-ovest per l'unità in parola.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Pur se l'immobile non è attualmente in uso, lo stato conservativo è complessivamente discreto, salvo: un dissesto derivante da un abbassamento della fondazione del volume a forma circolare a sud-est del fabbricato; un analogo dissesto è anche presente nella parete in comune con l'adiacente porzione di edificio, a nord-ovest per l'unità in parola.

Sono presenti manifestazioni di umidità sulle pareti contro terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Si premette che ci sono diverse intersezioni nei percorsi orizzontali e verticali delle unità immobiliari facenti parete del lotto in trattazione ed anche finitime. Si descrivono appresso.

L'immobile ha accesso dalla strada attraverso la particella 4 dello stesso foglio. Su tale particella si trova anche il cancello di ingresso. Per accedere alla zona parcheggio ed all'edificio è necessario passare, oltre che sulla detta particella 4 e sulla particella 164 dello stesso foglio. Tale particella è censita al Catasto Terreni e non all'Urbano ed è della medesima proprietà dell'immobile in argomento. Detti immobili fanno parte dello stesso lotto nella presente procedura.

Al piano seminterrato, nella zona magazzinoa nord-ovest, c'è l'accesso all'adiacente magazzino individuato catastalmente nel foglio 13, particella 4, sub. 7, di altra proprietà ma facente parte dello stesso lotto in trattazione nella presente procedura.

Anche sullo spigolo nord-ovest il confine non è correttamente materializzato. In tale zona si trova una scala esterna del ristorante, che ha rilievo al fine delle vie d'esodo dell'attività: per poter scendere da tale scala sullo spazio esterno a cielo libero è necessario passare anche sulla adiacente particella 173 dello stesso foglio. Tale particella 173 è individuata e censita solo nel catasto terreni ed è di proprietà diversa da quelle ora in trattazione. Non fa comunque parte nè del pignoramento nè dell'istanza di vendita ed è di altra proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile dà accesso dalla strada alla particella 5 dello stesso foglio che è il ristorante con parcheggio della stessa proprietà ed oggetto della presente procedura e dello stesso lotto.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Sullo spigolo nord-ovest il confine non è correttamente materializzato. In tale zona si trova una scala esterna dell'intero ristorante (ovvero beni 1, 3, 4), che ha rilievo al fine delle vie d'esodo dell'attività: per poter scendere da tale scala sullo spazio esterno a cielo libero è necessario passare anche sulla adiacente particella 173 dello stesso foglio. Tale particella 173 è individuata e censita solo nel catasto terreni ed è di proprietà diversa da quelle ora in trattazione. Non fa comunque parte nè del pignoramento nè dell'istanza di vendita ed è di altra proprietà.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Sullo spigolo nord-ovest il confine non è correttamente materializzato. In tale zona si trova una scala esterna dell'intero ristorante (ovvero beni 1, 3, 4), che ha rilievo al fine delle vie d'esodo dell'attività: per poter scendere da tale scala sullo spazio esterno a cielo libero è necessario passare anche sulla adiacente particella 173 dello stesso foglio. Tale particella 173 è individuata e censita solo nel catasto terreni ed è di proprietà diversa da quelle ora in trattazione. Non fa comunque parte nè del pignoramento nè dell'istanza di vendita ed è di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Struttura portante in c.c.a..

Esposizione: su tutti i punti cardinali.

Altezza interna utile: 3,20 m al piano seminterrato, 3,30 m al piano terra.

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato.

Solai: laterocementizi.

Copertura: piana impermeabilizzata con guaine e strato di protezione in ghiaia.

Pareti esterne ed interne: prevalentemente in laterizi.

Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica.

Infissi esterni ed interni: in lega con doppio vetro.

Scale: in c.c.a..

Ascensore tra piano seminterrato e terra.

Impianto elettrico sotto traccia frazionato secondo le diverse esigenze delle varie funzionalità dell'attività.

Impianto idrico sottotraccia.

Impianto termico con caldaia precedentemente alimentata a gas, attualmente non in uso, con distribuzione ad aria calda. Esiste, nell'unità adiacente, un condizionatore anch'esso in disuso da diversi anni.
Gli impianti sono attualmente staccati dalle varie reti da diversi anni.
Terreno esclusivo: a giardino alla quota del piano terra, a parcheggio con ghiaia nelle restanti parti, recintato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

E' una superficie pavimentata e caarrabile.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Struttura portante in c.c.a..
Esposizione: nord-est, sud-est.
Altezza interna utile: 3,20 m.
Str. verticali: in conglomerato cementizio armato.
Solai: laterocementizi.
Copertura: prevalentemente a tetto.
Pareti esterne ed interne: prevalentemente in laterizi.
Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica.
Infissi esterni ed interni: in legno con vetrocamera.
Impianto elettrico sotto traccia frazionato secondo le diverse esigenze delle varie funzionalità dell'attività.
Impianto termico con caldaia precedentemente alimentata a gas, attualmente non in uso, con distribuzione ad aria calda. Esiste, nell'unità adiacente, un condizionatore anch'esso in disuso da diversi anni.
Gli impianti sono allacciati a quelli dell'unità di cui al bene 1 della presente procedura.
Gli impianti sono attualmente staccati dalle varie reti ed in disuso da diversi anni.
Terreno esclusivo: a giardino alla quota del piano terra, recintato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Struttura portante in c.c.a..
Esposizione: nord-est, sud-est.
Altezza interna utile: 2,90 m.
Str. verticali: in conglomerato cementizio armato.
Solai: laterocementizi.
Copertura: prevalentemente a tetto.
Pareti esterne ed interne: prevalentemente in laterizi in c.c.a. quelle contro terra.
Pavimentazione interna: prevalentemente in ceramica.
Infissi esterni ed interni: prevalentemente in lega.
Impianto elettrico sotto traccia frazionato secondo le diverse esigenze delle varie funzionalità dell'attività.
Esiste sulla corte esterna un condizionatore anch'esso in disuso da diversi anni a servizio delle altre unità costituenti i beni 1 e 3 del presente lotto.
Gli impianti sono allacciati a quelli dell'unità di cui al bene 1 della presente procedura.
Gli impianti sono attualmente staccati dalle varie reti ed in disuso da diversi anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è attualmente non in uso in possesso dei titolari esecutati.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è attualmente in possesso dei titolari esecutati.



BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è attualmente non in uso in possesso dei titolari esecutati.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile è attualmente non in uso in possesso dei titolari esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/07/1989 al 23/11/2022 | **** Omissis **** | Compravendita del terreno di costruzione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Rinaldi Giorgio | 18/07/1989 | 3796 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 22/07/1989 | | |
| | | Registrazione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|--------|------|---------|---------|
| | | | | | |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 03/04/1995 al 24/11/2022 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Montali Roberto | 09/03/1995 | 31523 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 03/04/1995 | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/11/1982 al 29/11/2005 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notatio Pane | 29/11/1982 | 2621 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 16/12/1982 | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/11/2005 al 12/02/2024 | **** Omissis **** | atto pubblico di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notatio Carbone Federica | 29/11/2005 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 01/12/2005 | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 29/11/1982 al 29/11/2005 | **** Omissis **** | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notatio Pane | 29/11/1982 | 2621 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 16/12/1982 | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/11/2005 al 12/02/2024 | **** Omissis **** | atto pubblico di divisione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------------|--|-----------------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Notatio Carbone Federica | 29/11/2005 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ancona | 01/12/2005 | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria.

Come risulta dalla relazione notarile in atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni

annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria.



Come risulta dalla relazione notarile in atti.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria, cancellazione del debito per l'ipoteca della riscossione.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria, cancellazione del debito per l'ipoteca della riscossione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B. E' stato presentato ed approvato un progetto di ampliamento dell'edificio, tramite sopaelevazione. Detto progetto non è stato realizzato ed il relativo permesso a costruire è scaduto.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B. E' stato presentato ed approvato un progetto di ampliamento dell'edificio, tramite sopaelevazione. Detto progetto non è stato realizzato ed il relativo permesso a costruire è scaduto.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B. E' stato presentato ed approvato un progetto di ampliamento dell'edificio, tramite sopaelevazione. Detto progetto non è stato realizzato ed il relativo permesso a costruire è scaduto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Sono state rilasciate le seguenti concessioni, autorizzazioni e varianti:

39/82 del 10/01/1983;

83/84 del 26/01/1985;

54/85 del 01/06/1985;

62/88 del 01/06/1989;

91/89 del 11/12/1989;

07/90 del 07/04/1990;

67/91 del 23/10/1991;

05/07 del 12/09/2007 per realizzazione sala polivalente al piano seminterrato e trasformazione in albergo;

11/07 del 21/12/2007 per stralcio dell'albergo del precedente permesso di costruire.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Gli impianti sono in disuso da diversi anni.

Dello stato degli impianti si è tenuto conto equitativamente nella stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Relativamente all'immobile che sorge sulla adiacente particella 5, della stessa proprietà (bene 1 della presente procedura), sono state rilasciate le seguenti concessioni, autorizzazioni e varianti:

39/82 del 10/01/1983;

83/84 del 26/01/1985;

54/85 del 01/06/1985;

62/88 del 01/06/1989;

91/89 del 11/12/1989;

07/90 del 07/04/1990;

67/91 del 23/10/1991;

05/07 del 12/09/2007 per realizzazione sala polivalente al piano seminterrato e trasformazione in albergo;

11/07 del 21/12/2007 per stralcio dell'albergo del precedente permesso di costruire.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n° 39/82 del 10/01/1983 prot. 1465;

Concessione edilizia in variante n° 83/84 del 26/01/1985 prot. 2966;

Concessione edilizia in variante n° 54/85 del 01/06/1985 prot. 02204;

D.I.A. 07/07/2005, prot. 62/05 per realizzazione opere interne e recinzione;

Concessione edilizia n° 19/86 del 25/03/1986 prot. 913 per realizzazione veranda;

Concessione edilizia in variante n° 19/86 del 09/04/1986 prot. 1223 per realizzazione veranda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Gli impianti sono in disuso da diversi anni.

Dello stato degli impianti si è tenuto conto equitativamente nella stima.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n° 39/82 del 10/01/1983 prot. 1465;
Concessione edilizia in variante n° 83/84 del 26/01/1985 prot. 2966;
Concessione edilizia in variante n° 54/85 del 01/06/1985 prot. 02204;
D.I.A. 07/07/2005, prot. 62/05 per realizzazione opere interne e recinzione;
Concessione edilizia n° 19/86 del 25/03/1986 prot. 913 per realizzazione veranda;
Concessione edilizia in variante n° 19/86 del 09/04/1986 prot. 1223 per realizzazione veranda.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Sulla corte esiste un box di protezione di un condizionatore a servizio delle unità di cui ai beni 1 e 3. E' realizzato in materiali leggeri al fine di coibentare principalmente dal punto di vista acustico il condizionatore. Di tale box non si è trovata traccia nei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune. Della relativa regolarizzazione ne viene tenuto conto equitativamente nella stima.

Gli impianti sono in disuso da diversi anni.

Dello stato degli impianti si è tenuto conto equitativamente nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il presente elaborato costituisce l'aggiornamento e l'integrazione del precedente datato 09/12/2022, in seguito alla riunione delle due procedure immobiliari esecutive 140/2022 e 104/2023.

Con la procedura 104/2023 vengono aggiunti due beni: il 3 ed il 4, contigui con i beni 1 e 2 già precedentemente valutati. Vengono conseguentemente aggiornate le descrizioni dei beni 1 e 2 in merito alle correlazioni e interrelazioni esistenti tra tutti gli immobili ora in argomento.

Si forma quindi un solo lotto che verrà a riavere la distribuzione continua, formale e funzionale, del ristorante preesistente.

Resta tuttavia una soluzione di continuità nella corte che perimetra i beni 1 e 4 della presente procedura: tale soluzione è costituita dalla particella 173 del foglio 4. Detta particella è individuata e censita solo nel catasto terreni ed è di proprietà diversa da quelle ora in trattazione. Non fa comunque parte né del pignoramento né dell'istanza di vendita. Sempre a riguardo della soluzione di continuità della corte costituita dalla particella 173 è rilevante notare che tale area esterna costituisce uno spazio a "cielo libero", quindi di sicurezza, dell'attività di ristorazione e della sala polifunzionale.

Il valore dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, costo di costruzione, 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 di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Detto valore, per le considerazioni anzi espresse, è stato calcolato col metodo del costo di costruzione. Ciò anche in omogeneità con il criterio di stima diretta adottato dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione speciale (categoria "D") quale quello in argomento.

E' stato altresì considerato un valore per il terreno che ha attualmente una ulteriore capacità edificatoria.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto da un edificio e da un'ampia corte destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio. L'edificio è distribuito su due piani: seminterrato e terra tra loro comunicanti internamente ed esternamente. Ogni piano è accessibile sia dall'esterno che con percorsi verticali interni: scale e ascensore. Gli impianti della cucina sono parzialmente rimossi. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con

prevalente destinazione sala ristorante che costituisce il bene 3 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 5, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.050.852,85

Non esistendo nella zona, né in quelle limitrofe, un significativo numero di transazioni immobiliari di beni comparabili, considerata altresì la particolarità dell'edificio, non è possibile utilizzare lo schema col metodo comparativo proposto dall'applicativo. Considerato il tipo di edificio, la stima viene quindi effettuata col metodo del "Costo di Costruzione", detraendo poi dal valore ricavato una percentuale per la vetustà ed altre passività del fabbricato in argomento. Ciò anche in omogeneità col metodo usato dal Catasto per la stima di immobili a destinazione speciale (categorie "D"), quale quello di cui si tratta.

Verranno considerati i seguenti dati: superfici lorde di piano; superficie delle aree esterne; costo di costruzione al metro quadrato per un edificio simile, comprensivo degli impianti tecnologici; costo medio di costruzione per le sistemazioni esterne, costituite da zone pavimentate con ghiaia, zone a verde, elementi per il contenimento del terreno, recinzione.

Nella valutazione del terreno viene altresì tenuto conto della potenzialità edificatoria esistente.

Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in parola si esprime il seguente schema estimativo:

ristorante e servizi piano terra e piano semint. $1.337,16 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} = 1.203.444,00 \text{ €}$.

Sistemazioni esterne:

area esterna, part. 5: 3.106,00 mq

a dedurre sedime 641,40 mq,

restano per area esterna su part. 5: $2.464,60 \text{ mq} * 13,00 \text{ €/mq} = 32.039,80 \text{ €}$,

sommano per edificio a nuovo: 1.235.483,80 €;

a dedurre vetustà di 32 anni, oneri per la sistemazione dissesto angolo a sud, esistenza della servitù sulle particelle finitime, quantificati complessivamente nel 25 %: 308.870,95 €;

restano per valore edificio e corte 926.612,85 €.

Valore terreno:

area esterna part. 5 $3.106,00 \text{ mq} * 40,00 \text{ €/mq} = 124.240,00$

VALORE TOTALE 1.050.852,85 €.

E' opportuno rilevare che, stanti la particolare destinazione, consistenza e ubicazione, comunque non è un bene di facile collocazione sul mercato immobiliare,

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

Si tratta di una particella di terreno prevalentemente pavimentata, funzionale all'ingresso del ristorante attiguo di cui agli immobili 1 e 3.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 164, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.020,00

Essendo necessario detrarre dal valore totale stimato il costo della regolarizzazione della situazione in essere (vedi capitolo dati catastali), non è possibile utilizzare lo schema del metodo comparativo proposto dal programma. La stima viene quindi effettuata detraendo dal valore ricavato con metodo comparativo, di seguito calcolato, il costo stimato della regolarizzazione della situazione catastale. Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, sembra equo attribuire un valore unitario di 20,00 €/mq. Si ottiene quindi: $801,00 \text{ mq} * 20,00 \text{ €/mq} = 16.020,00 \text{ €}$. Dalla cifra stimata, si deduce il costo per la regolarizzazione della situazione catastale: tale costo è complessivamente quantificabile in 1.000,00 €. Il valore stimato resta pertanto: $16.020,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 15.020,00 \text{ €}$, cifra che, a parere dello scrivente rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in parola con riferimento all'attualità.

E' opportuno rilevare che comunque non è un bene di facile collocazione sul mercato immobiliare,

- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto dalla porzione di un edificio e da un'ampia corte prevalentemente a giardino. L'unità immobiliare è distribuita su un solo piano, è accessibile sia dall'esterno che con percorsi interni dall'adiacente bene 1 (ristorante) della presente procedura. E' costituito da un'ampia sala per la ristorazione e da una veranda completamente vetrata. Tutti i servizi necessari all'attività di ristorazione sono ubicati nell'adiacente unità immobiliare insistente sulla particella 5 del foglio 13, ovvero il bene 1 nella presente procedura. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 4, Sub. 14, Categoria D8, Graffato 15

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 184.121,43

Non esistendo nella zona, né in quelle limitrofe, un significativo numero di transazioni immobiliari di beni comparabili, considerata altresì la particolarità dell'edificio, non è possibile utilizzare lo schema col metodo comparativo proposto dall'applicativo. Considerato il tipo di edificio, la stima viene quindi effettuata col metodo del "Costo di Costruzione", detraendo poi dal valore ricavato una percentuale per la vetustà ed altre passività del fabbricato in argomento. Ciò anche in omogeneità col metodo usato dal Catasto per la stima di immobili a destinazione speciale (categorie "D"), quale quello di cui si tratta.

Verranno considerati i seguenti dati: superfici lorde di piano; superficie delle aree esterne; costo di costruzione al metro quadrato per un edificio simile, comprensivo degli impianti tecnologici; costo medio di costruzione per le sistemazioni esterne, zone a verde, recinzione.

Nella valutazione del terreno viene altresì tenuto conto della potenzialità edificatoria esistente.

Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in parola si esprime il seguente schema estimativo:

ristorante e servizi piano terra 228,07 mq * 900,00 €/mq = 205.267,32 €.

Sistemazioni esterne:

area esterna, part. 4 sub 15: 736 mq * 13,00 €/mq = 9.568,00 €,

sommano per edificio a nuovo: 214.835,32 €;

a dedurre vetustà di 38 anni, quota parte oneri per la sistemazione dissesto angolo a sud, quantificati complessivamente nel 28 %: 60.153,89 €;

restano per valore edificio e corte 154.681,43 €.

Valore terreno:

area esterna part. 4 736 mq * 40,00 €/mq = 29.440,00 €;

VALORE TOTALE 184.121,43 €.

E' opportuno rilevare che, stanti la particolare destinazione, consistenza e ubicazione, comunque non è un bene di facile collocazione sul mercato immobiliare,

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11

Si tratta di un immobile destinato a magazzino a servizio di un ristorante, composto da un locale interno, una piccola zona servizi igienici e da una corte. L'unità è distribuita su un solo piano, è accessibile dall'adiacente ristorante (beni 1 e 3 nella presente procedura), ha un accesso dall'esterno allo spazio servizi igienici. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento l'altro edificio con relativa corte, attualmente con destinazione ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura. Esiste sulla corte esterna un condizionatore con relativo box di protezione non riportato nei provvedimenti autorizzativi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 4, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 11

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 37.444,09

Non esistendo nella zona, né in quelle limitrofe, un significativo numero di transazioni immobiliari di beni comparabili, considerata altresì la particolarità dell'edificio con particolare riferimento all'interdipendenza dell'unità in parola con i beni 1 e 3, non è possibile utilizzare lo schema col metodo comparativo proposto dall'applicativo. Considerato il tipo di edificio, la stima viene quindi effettuata col metodo del "Costo di Costruzione", detraendo poi dal valore ricavato una percentuale per la vetustà ed altre passività del fabbricato in argomento.

Verranno considerati i seguenti dati: superfici lorde di piano; superficie delle aree esterne; costo di costruzione al metro quadrato per un edificio simile, comprensivo degli impianti tecnologici; costo medio di costruzione per le sistemazioni esterne, recinzione.

Nella valutazione del terreno viene altresì tenuto conto della potenzialità edificatoria esistente.

Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in parola si esprime il seguente schema estimativo:

locali al piano seminterrato 74,99 mq * 600,00 €/mq = 44.991,24 €.

Sistemazioni esterne:

area esterna, part. 4 sub 11: 107 mq * 10,00 €/mq = 1.070,00 €,

sommano per edificio a nuovo: 46.061,24 €;

a dedurre vetustà di 38 anni, quota parte oneri per la sistemazione dissesto, quantificati complessivamente nel 28 %: 12.897,15 €;

restano per valore edificio e corte 33.164,09 €.

Valore terreno:

area esterna part. 4 107 mq * 40,00 €/mq = 4.280,00 €;

VALORE TOTALE 37.444,09 €.

E' opportuno rilevare che, stanti la particolare situazione e ubicazione, comunque non è un bene di facile collocazione sul mercato immobiliare.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 1 - Ristorante Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 1493,43 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 1.050.852,85 |
| Bene N° 2 - Terreno Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 801,00 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 15.020,00 |
| Bene N° 3 - Ristorante Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 252,21 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 184.121,43 |
| Bene N° 4 - Magazzino Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | 83,13 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | 100,00% | € 37.444,09 |
| | | | | Valore di stima: | € 1.287.438,37 |





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

Ancona, li 19/02/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mercuri Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11
Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto da un edificio e da un'ampia corte destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio. L'edificio è distribuito su due piani: seminterrato e terra tra loro comunicanti internamente ed esternamente. Ogni piano è accessibile sia dall'esterno che con percorsi verticali interni: scale e ascensore. Gli impianti della cucina sono parzialmente rimossi. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con prevalente destinazione sala ristorante che costituisce il bene 3 della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 5, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B. E' stato presentato ed approvato un progetto di ampliamento dell'edificio, tramite sopaelevazione. Detto progetto non è stato realizzato ed il relativo permesso a costruire è scaduto.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11
Si tratta di una particella di terreno prevalentemente pavimentata, funzionale all'ingresso del ristorante attiguo di cui agli immobili 1 e 3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 164, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B.
- **Bene N° 3** - Ristorante ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11
Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto dalla porzione di un edificio e da un'ampia corte prevalentemente a giardino. L'unità immobiliare è distribuita su un solo piano, è accessibile sia dall'esterno che con percorsi interni dall'adiacente bene 1 (ristorante) della presente procedura. E' costituito da un'ampia sala per la ristorazione e da una veranda completamente vetrata. Tutti i servizi necessari all'attività di ristorazione sono ubicati nell'adiacente unità immobiliare insistente sulla particella 5 del foglio 13, ovvero il bene 1 nella presente procedura. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 4, Sub. 14, Categoria D8, Graffato 15 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B. E' stato presentato ed approvato un progetto di ampliamento dell'edificio, tramite sopaelevazione. Detto progetto non è stato realizzato ed il relativo permesso a costruire è scaduto.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11
Si tratta di un immobile destinato a magazzino a servizio di un adiacente ristorante, composto da un locale interno, una piccola zona servizi igienici e da una corte. L'unità è distribuita su un solo piano, è accessibile dall'adiacente ristorante (beni 1 e 3 nella presente procedura), ha un accesso dall'esterno allo spazio servizi igienici. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento l'altro edificio con relativa corte, attualmente con destinazione ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura. Esiste sulla corte esterna un condizionatore con relativo box di protezione non riportato nei provvedimenti autorizzativi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 4, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 11

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Santa Maria Nuova inserisce l'area nella Zona territoriale omogenea "B" residenziale di completamento, ambito 1B2B. E' stato presentato ed approvato un progetto di ampliamento dell'edificio, tramite sopaelevazione. Detto progetto non è stato realizzato ed il relativo permesso a costruire è scaduto.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Ristorante | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 5, Categoria D8 | Superficie | 1493,43 mq |
| Stato conservativo: | Pur se l'immobile non è attualmente in uso, lo stato conservativo è complessivamente buono, salvo un dissesto derivante da un abbassamento della fondazione dello spigolo sud del fabbricato. | | |
| Descrizione: | Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto da un edificio e da un'ampia corte destinata in parte a giardino ed in parte a parcheggio. L'edificio è distribuito su due piani: seminterrato e terra tra loro comunicanti internamente ed esternamente. Ogni piano è accessibile sia dall'esterno che con percorsi verticali interni: scale e ascensore. Gli impianti della cucina sono parzialmente rimossi. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con prevalente destinazione sala ristorante che costituisce il bene 3 della presente procedura. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 2 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 164, Qualità Seminativo | Superficie | 801,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è buono. | | |
| Descrizione: | Si tratta di una particella di terreno prevalentemente pavimentata, funzionale all'ingresso del ristorante attiguo di cui agli immobili 1 e 3. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 3 - Ristorante | | | |
|-------------------------------|--|--------------|-----|
| Ubicazione: | Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |

| | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Tipologia immobile: | Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 4, Sub. 14, Categoria D8, Graffato 15 | Superficie | 252,21 mq |
| Stato conservativo: | Pur se l'immobile non è attualmente in uso, lo stato conservativo è complessivamente buono, salvo: un dissesto derivante da un abbassamento della fondazione del volume a forma circolare a sud-est del fabbricato; un analogo dissesto è anche presente nella parete in comune con l'adiacente porzione di edificio, a nord-ovest per l'unità in parola. | | |
| Descrizione: | Si tratta di un immobile destinato a ristorante, composto dalla porzione di un edificio e da un'ampia corte prevalentemente a giardino. L'unità immobiliare è distribuita su un solo piano, è accessibile sia dall'esterno che con percorsi interni dall'adiacente bene 1 (ristorante) della presente procedura. E' costituito da un'ampia sala per la ristorazione e da una veranda completamente vetrata. Tutti i servizi necessari all'attività di ristorazione sono ubicati nell'adiacente unità immobiliare insistente sulla particella 5 del foglio 13, ovvero il bene 1 nella presente procedura. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento un altro edificio con relativa corte, attualmente con ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 4 - Magazzino | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Santa Maria Nuova (AN) - Via di Jesi n° 11 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 4, Sub. 7, Categoria C2, Graffato 11 | Superficie | 83,13 mq |
| Stato conservativo: | Pur se l'immobile non è attualmente in uso, lo stato conservativo è complessivamente discreto, salvo: un dissesto derivante da un abbassamento della fondazione del volume a forma circolare a sud-est del fabbricato; un analogo dissesto è anche presente nella parete in comune con l'adiacente porzione di edificio, a nord-ovest per l'unità in parola. Sono presenti manifestazioni di umidità sulle pareti contro terra. | | |
| Descrizione: | Si tratta di un immobile destinato a magazzino a servizio di un adiacente ristorante, composto da un un locale interno, una piccola zona servizi igienici e da una corte. L'unità è distribuita su un solo piano, è accessibile dall'adiacente ristorante (beni 1 e 3 nella presente procedura), ha un accesso dall'esterno allo spazio servizi igienici. E' attiguo ed in aderenza all'immobile in argomento l'altro edificio con relativa corte, attualmente con destinazione ristorante che costituisce il bene 1 della presente procedura. Esiste sulla corte esterna un condizionatore con relativo box di protezione non riportato nei provvedimenti autorizzativi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - RISTORANTE UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA MARIA NUOVA (AN) - VIA DI JESI N° 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia apertura credito
Iscritto a Ancona il 30/07/2015
Reg. gen. 1934 - Reg. part. x
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Cozza Antonella Senigallia
Data: 28/07/2015



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/06/2022
Reg. gen. 9322 - Reg. part. x



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

