

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcellini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2025 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                       | 7  |
| Premessa .....                                                                      | 7  |
| Descrizione .....                                                                   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 7  |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 8  |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 8  |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 8  |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 8  |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 8  |
| Lotto 1.....                                                                        | 8  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                        | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 9  |
| Titolarità .....                                                                    | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 9  |
| Consistenza.....                                                                    | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....        | 10 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                     | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....        | 10 |
| Dati Catastali .....                                                                | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....        | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                         | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....        | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                          | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....  | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....        | 12 |

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Provenienze Ventennali .....                                                        | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 12 |
| Normativa urbanistica .....                                                         | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                                           | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 14 |
| Lotto 2 .....                                                                       | 14 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                        | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 15 |
| Titolarità .....                                                                    | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 15 |
| Consistenza .....                                                                   | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                    | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 16 |
| Dati Catastali .....                                                                | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                        | 17 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 17 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 17 |
| Provenienze Ventennali .....                                                        | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 18 |
| Normativa urbanistica .....                                                         | 18 |

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 18 |
| Regolarità edilizia .....                                                           | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 19 |
| Lotto 3 .....                                                                       | 19 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                        | 19 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 19 |
| Titolarità .....                                                                    | 19 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 19 |
| Consistenza .....                                                                   | 20 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 20 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 20 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                    | 20 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 20 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 20 |
| Dati Catastali .....                                                                | 21 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 21 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 21 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                        | 21 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 21 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 22 |
| Provenienze Ventennali .....                                                        | 22 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 22 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 22 |
| Normativa urbanistica .....                                                         | 22 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 22 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 .....       | 22 |
| Regolarità edilizia .....                                                           | 23 |
| <b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 ..... | 23 |

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 23 |
| Lotto 4.....                                                                       | 23 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                        | 24 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 24 |
| Titolarità.....                                                                    | 24 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 24 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 24 |
| Consistenza.....                                                                   | 24 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 24 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                    | 25 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 25 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 25 |
| Dati Catastali.....                                                                | 25 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 25 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                        | 26 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 26 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 26 |
| Provenienze Ventennali.....                                                        | 27 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 27 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 27 |
| Normativa urbanistica.....                                                         | 27 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 27 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 27 |
| Regolarità edilizia.....                                                           | 27 |
| <b>Bene N° 7</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020..... | 27 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020.....       | 28 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                      | 28 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                               | 28 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                               | 29 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                               | 29 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                               | 30 |

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 32 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 32 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 32 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                               | 32 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                               | 32 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2025 del R.G.E. .... | 34 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                               | 34 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                               | 34 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                               | 35 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                               | 35 |



All'udienza del 18/11/2025, il sottoscritto Ing. Marcellini Gianfranco, con studio in Viale Della Vittoria, 77 - 60123 - Ancona (AN), email gmarcellini@tin.it, PEC gianfranco.marcellini@ingpec.eu, Tel. 336 630790, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Abitazione Corpo A, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 10)

La vendita del bene è soggetta IVA.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Garage Corpo A, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 18)

La vendita del bene è soggetta IVA.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Abitazione Corpo B, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 9)

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

---

Garage Corpo B, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 15)

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

---

Abitazione Corpo C, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 8)

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

---

Garage Corpo C, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 13)

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

---

Abitazione Corpo D, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 7)

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

---

Garage Corpo D, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 12)

La vendita del bene è soggetta IVA.

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

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

#### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

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

#### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

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

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

#### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

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

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

#### CONSISTENZA

#### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

| Destinazione                     | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano      |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|------------|
| Abitazione                       | 51,30 mq            | 64,00 mq            | 1            | 64,00 mq                        | 2,70 m  | primo      |
| Balcone e scala est.             | 25,34 mq            | 23,37 mq            | 0,25         | 5,84 mq                         | 0,00 m  | p. primo   |
| Corti esclusive                  | 43,49 mq            | 43,49 mq            | 0,10         | 4,35 mq                         | 0,00 m  |            |
| Soffitta                         | 22,46 mq            | 30,06 mq            | 0,30         | 9,02 mq                         | 2,30 m  | p. secondo |
| Terrazza                         | 31,01 mq            | 34,11 mq            | 0,20         | 6,82 mq                         | 0,00 m  | p. secondo |
| Totale superficie convenzionale: |                     |                     |              | 90,03 mq                        |         |            |

|                                              |                 |          |
|----------------------------------------------|-----------------|----------|
| <b>Incidenza condominiale:</b>               | <b>0,00</b>     | <b>%</b> |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> | <b>90,03 mq</b> |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano           |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------|
| Autorimessa                                  | 25,86 mq         | 32,40 mq         | 1            | 32,40 mq                 | 2,70 m   | p. seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>32,40 mq</b>          |          |                 |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                 |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>32,40 mq</b>          |          |                 |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

## **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| <b>Catasto fabbricati (CF)</b> |        |       |      |                            |           |        |             |                      |          |           |          |
|--------------------------------|--------|-------|------|----------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-----------|----------|
| <b>Dati identificativi</b>     |        |       |      | <b>Dati di classamento</b> |           |        |             |                      |          |           |          |
| Sezione                        | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.                 | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano     | Graffato |
|                                | 21     | 427   | 10   |                            | A2        | 3      | 4,5 vani    | 93 mq                | 313,75 € | Piano 1-2 |          |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente non sussiste corrispondenza catastale a causa del volume edilizio realizzato al p. secondo in assenza di autorizzazione. La corrispondenza catastale sarà ristabilita una volta ripristinato lo stato originario di progetto.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |          |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano    | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 18   |                     | C6        | 1      | 27          | 32 mq                | 23,71 € | Piano S1 |          |

### **Corrispondenza catastale**

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

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

L'appartamento è posto al piano primo e p. secondo del corpo A. L'accesso avviene da un vialetto che immette attraverso un cancello ad una piccola corte esclusiva dalla quale parte la comoda scala fino al piano che continua con un ampio balcone. La porta d'ingresso si apre sul salone dove si trovano: zona pranzo, cottura e soggiorno. Da esso si accede alla zona notte con due camere e bagno. Dal salone e dalla camera da letto principale si accede all'ampio e panoramico balcone attraverso porte finestre. Le altezze valgono ml. 2,70.

Dal salone attraverso una scala a chiocciola salvaspazio si sale al p. secondo destinato a soffitta di Hmax=2,60 ml. che comunica con un'ampia terrazza.

Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. I pavimenti sono in gres all'esterno, nel salone e nella soffitta sono in piastrelle di moquette e laminato nelle camere. Il bagno presenta pavimento e rivestimento in gres, è dotato di tutti gli accessori e doccia. Le porte interne sono in legno come gli infissi esterni dotati di vetro-camera. L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori di ghisa, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta al p. secondo. La soffitta è al momento in uso come camera da letto per cui è necessario riportare l'utilizzo del locale alla destinazione assentita.

L'abitazione è dotata di corti esclusive (area di accesso, area riservata, frustolo di terreno) indicate nella planimetria catastale e facilmente individuabili seguendo lo stesso numero di subalterno nell'elaborato planimetrico.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alle planimetrie allegate e alla documentazione fotografica. Le misure delle superfici sono riportate nella sezione "CONSISTENZA".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Il garage è posto al p. seminterrato del corpo di fabbrica A con ingresso dal cortile comune. L'altezza interna vale 2,70 ml. Presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso avviene mediante porta basculante in metallo. Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo con finestra di dimensioni circa 100x100 cm. a migliorare l'aerazione del locale. Il garage è dotato di impianto elettrico. In fondo al locale ed adiacente alla parete laterale destra è stato realizzato un piccolo volume in muratura non presente nelle planimetrie di dimensione in pianta 217 x 20 cm. per la copertura degli impianti che non ha influenza sui parametri edilizi e catastali.

Per le altre caratteristiche si fa riferimento ai par. relativi alla descrizione generale.

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Nel PRG del Comune di Polverigi l'area ricade in ZTO B, Zone edificate o parzialmente edificate. Nelle NTA sono normate dall' art. 14 (Zone B – Residenziali e terziarie di completamento) e dall' art. 15 (Zone B1 – Residenziali di completamento intensive)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 38 del 21/09/2007 rilasciata a nome xxx e successiva D.I.A. di variante n. 49/09 del 27/04/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni, leggere modifiche alle aperture e modifiche alle sistemazioni esterne.

Il progetto strutturale è stato regolarmente depositato presso la Provincia di Ancona, Area Difesa del Suolo ed assunto agli atti con n. 2169/07 del 14/11/2007. Nello stesso ufficio è stato depositato il Certificato di collaudo statico e di conformità con attestazione di deposito n. 2169/07 del 26/05/2009.

Il Certificato di Agibilità e la Comunicazione di fine lavori non è presente per le abitazioni e per i garages oggetto della presente procedura. Sarà necessario presentare una SCIA di fine lavori e una SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità, con un costo di circa 400 € per ciascuna delle 8 u.i., comprendenti diritti di segreteria, spese tecniche, marche da bollo.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stato realizzato un ampliamento coprendo parte della terrazza del p. secondo avente un volume complessivo di circa 33 mc., comunicante con il vano soffitta e la terrazza attraverso una porta e una porta-finestra. L'ampliamento è una modifica alla sagoma esterna del fabbricato ed aumento di volume non assentito nelle tavole di progetto senza alcuna autorizzazione. La struttura della copertura e delle tamponature è realizzata in lastre all'apparenza non idonee per sistemazioni esterne, è presente all'interno estese tracce di condensa e di umidità che dimostrano la non idoneità della costruzione a vano utilizzabile.

Essendo stati saturati pressochè del tutto gli indici di fabbricabilità volumetrici di progetto non è possibile assentire ulteriori aumenti di volume. La sua realizzazione richiede l' assenso del condominio al momento non presente. Per questi motivi si ritiene che il manufatto deve essere demolito e riportare i luoghi allo stato originario. Le spese per tale operazione ammontano a circa 5.000 € comprendenti: costo di demolizione, costo di smaltimento, spese tecniche, pratica di sanatoria, diritti di segreteria. Il manufatto è evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

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

**CONSISTENZA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|------------|
| Abitazione                            | 51,30 mq         | 64,00 mq         | 1            | 64,00 mq                 | 2,70 m  | p. primo   |
| Balcone e scala est.                  | 24,10 mq         | 23,37 mq         | 0,25         | 5,84 mq                  | 0,00 m  | p. primo   |
| Corti esclusive                       | 40,81 mq         | 40,81 mq         | 0,10         | 4,08 mq                  | 0,00 m  |            |
| Soffitta                              | 22,46 mq         | 30,06 mq         | 0,30         | 9,02 mq                  | 2,30 m  | p. secondo |
| Terrazza                              | 3,01 mq          | 34,11 mq         | 0,20         | 6,82 mq                  | 0,00 m  | p. secondo |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 89,76 mq                 |         |            |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |            |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 89,76 mq                 |         |            |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano           |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-----------------|
| Autorimessa                           | 26,42 mq            | 32,40 mq            | 1            | 32,40 mq                        | 2,70 m  | p. seminterrato |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 32,40 mq                        |         |                 |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                 |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 32,40 mq                        |         |                 |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

**DATI CATASTALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |          |           |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|-----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |          |           |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano     | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 9    |                     | A2            | 3      | 4,5 vani        | 91 mq                           | 313,75 € | Piano 1-2 |          |

**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 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |          |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano    | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 15   |                     | C6        | 1      | 27          | 32 mq                | 23,71 € | Piano S1 |          |

### Corrispondenza catastale

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

L'appartamento è posto al piano primo e p. secondo del corpo B. L'accesso avviene da un vialetto che immette attraverso un cancello ad una piccola corte esclusiva dalla quale parte la comoda scala fino al ballatoio di piano. La porta d'ingresso si apre sul salone dove si trovano: zona pranzo, cottura e soggiorno. Da esso si accede alla zona notte con due camere e bagno. Dal salone e dalla camera da letto principale si accede all'ampio e panoramico balcone attraverso porte finestre. Le altezze valgono ml. 2,70.

Dal salone attraverso una scala a chiocciola salvaspazio si sale al p. secondo destinato a soffitta di Hmax=2,60 ml. che comunica con un'ampia terrazza.

Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. I pavimenti sono in gres all'esterno, nel salone e nella soffitta sono in piastrelle di moquette e laminato nelle camere. Il bagno presenta pavimento e rivestimento in gres, è dotato di tutti gli accessori e doccia. Le porte interne sono in legno come gli infissi esterni dotati di vetro-camera. L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori di ghisa, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta al p. secondo.

Tracce di infiltrazione d'acqua provenienti dal terrazzo sovrastante sono visibile sul soffitto della camera da letto adiacente al balcone.

L'abitazione è dotata di corti esclusive (area di accesso, area riservata, frustolo di terreno) indicate nella planimetria catastale e facilmente individuabili seguendo lo stesso numero di subalterno nell'elaborato planimetrico.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alle planimetrie allegate e alla documentazione fotografica. Le misure delle superfici sono riportate nella sezione "CONSISTENZA".

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

Il garage è posto al p. seminterrato del corpo di fabbrica B con ingresso dal cortile comune. L'altezza interna vale 2,70 ml. Presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso avviene mediante porta basculante in metallo. Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo con finestra di dimensioni circa 100x100 cm. a migliorare l'aerazione del locale. Il garage è dotato di impianto elettrico. In fondo al locale ed adiacente alla parete laterale destra è stato realizzato un piccolo volume in muratura non presente nelle planimetrie di dimensione in pianta 210 x 20 cm. per la copertura degli impianti che non ha influenza sui parametri edilizi e catastali.

Per le altre caratteristiche si fa riferimento ai par. relativi alla descrizione generale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

**LOTTO 3**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

**TITOLARITÀ****BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano    |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|----------|
| Abitazione                            | 52,82 mq            | 63,38 mq            | 1            | 63,38 mq                        | 2,70 m  | p. primo |
| Balcone scoperto e scala              | 30,45 mq            | 32,05 mq            | 0,25         | 8,01 mq                         | 0,00 m  | p. primo |
| Corti esclusive                       | 45,90 mq            | 45,90 mq            | 0,10         | 4,59 mq                         | 0,00 m  |          |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 75,98 mq                        |         |          |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |          |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 75,98 mq                        |         |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano           |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-----------------|
| Autorimessa                           | 26,84 mq            | 31,82 mq            | 1            | 31,82 mq                        | 2,40 m  | p. seminterrato |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 31,82 mq                        |         |                 |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                 |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 31,82 mq                        |         |                 |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano   | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 8    |                     | A2        | 3      | 4 vani      | 77 mq                | 278,89 € | Piano 1 |          |

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |          |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano    | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 13   |                     | C6        | 1      | 27          | 32 mq                | 23,71 € | Piano S1 |          |

#### Corrispondenza catastale

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

L'appartamento è posto al p. secondo del corpo C. L'accesso avviene da un vialetto che immette attraverso un cancello ad una piccola corte esclusiva dalla quale parte la comoda scala fino al piano che si allarga in un ampio balcone che occupa la facciata nord. La porta d'ingresso si apre sul salone dove si trovano: zona pranzo, cottura e soggiorno. Da esso si accede alla zona notte con due camere e bagno. Dal salone e dalla camera da letto

principale si accede ad un secondo ampio balcone attraverso porte finestre. Le altezze valgono ml. 2,70. Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. I pavimenti sono in gres all'esterno, nel salone sono in gres e laminato nelle camere. Il bagno presenta pavimento e rivestimento in gres, è dotato di tutti gli accessori e doccia. L'immobile si presenta ben arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Le porte interne sono in legno come gli infissi esterni dotati di vetro-camera. L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori di ghisa, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta all'interno di un apposito vano posto sul balcone.

E' stata spostata leggermente la porta di una camera da letto, modesta modifica che non ha influenza sui parametri edilizi e catastali.

L'abitazione è dotata di corti esclusive (area di accesso, area riservata, frustolo di terreno) indicate nella planimetria catastale e facilmente individuabili seguendo lo stesso numero di subalterno nell'elaborato planimetrico.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alle planimetrie allegate e alla documentazione fotografica. Le misure delle superfici sono riportate nella sezione "CONSISTENZA".

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Il garage è posto al p. seminterrato del corpo di fabbrica C con ingresso dal cortile comune. L'altezza interna vale 2,40 ml. Presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso avviene mediante porta basculante in metallo. Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo con finestra di dimensioni circa 100x100 cm. a migliorare l'aerazione del locale. Il garage è dotato di impianto elettrico. Per le altre caratteristiche si fa riferimento ai par. relativi alla descrizione generale.

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

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

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

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

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

## CONSISTENZA

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano    |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|----------|
| Abitazione                            | 51,82 mq            | 63,38 mq            | 1            | 63,38 mq                        | 2,70 m  | p. primo |
| Balconi scoperti e scale              | 35,62 mq            | 37,12 mq            | 0,25         | 9,28 mq                         | 0,00 m  | p. primo |
| Corti esclusive                       | 56,83 mq            | 56,83 mq            | 0,10         | 5,68 mq                         | 0,00 m  |          |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 78,34 mq                        |         |          |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |          |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 78,34 mq                        |         |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano           |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-----------------|
| Autorimessa                           | 26,40 mq            | 31,33 mq            | 1            | 31,33 mq                        | 2,40 m  | p. seminterrato |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 31,33 mq                        |         |                 |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |                 |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 31,33 mq                        |         |                 |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

**BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

**DATI CATASTALI****BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |          |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |          |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano   | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 7    |                     | A2            | 3      | 4 vani          | 79 mq                           | 278,89 € | Piano 1 |          |

**Corrispondenza catastale**

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

## BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |          |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |          |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano    | Graffato |
|                         | 21     | 427   | 12   |                     | C6        | 1      | 26          | 31 mq                | 22,83 € | Piano S1 |          |

### Corrispondenza catastale

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

L'appartamento è posto al p. secondo del corpo D. L'accesso avviene da un vialetto che immette attraverso un cancello ad una piccola corte esclusiva dalla quale parte la comoda scala fino al piano che si allunga in un ampio e panoramico balcone che si estende lungo parte della facciata est e lungo la facciata sud. La porta d'ingresso si apre sul salone dove si trovano: zona pranzo, cottura e soggiorno. Da esso si accede alla zona notte con due camere e bagno. Dal salone e dalla camera da letto principale si accede al primo balcone attraverso porte finestre. Dall'altra camera si accede al secondo balcone che si estende sul lato cortile. Le altezze valgono ml. 2,70. Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. I pavimenti sono in gres all'esterno, nel salone sono in gres e laminato nelle camere. Il bagno ben curato presenta pavimento in gres e rivestimento con tessere a mosaico, è dotato di tutti gli accessori e doccia. L'immobile si presenta ben arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Le porte interne sono in legno come gli infissi esterni dotati di vetro-camera. L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori di ghisa, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta all'interno di un apposito vano posto sul balcone.

L'abitazione è dotata di corti esclusive (area di accesso, area riservata, frustolo di terreno) indicate nella planimetria catastale e facilmente individuabili seguendo lo stesso numero di subalterno nell'elaborato planimetrico.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alle planimetrie allegate e alla documentazione fotografica. Le misure delle superfici sono riportate nella sezione "CONSISTENZA".

### BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

Il garage è posto al p. seminterrato del corpo di fabbrica D con ingresso dal cortile comune. L'altezza interna vale 2,40 ml. Presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'accesso avviene mediante porta basculante in metallo. Sulla parete di fondo è presente una bocca di lupo con finestra di dimensioni circa 100x100 cm. a migliorare l'aerazione del locale. Il garage è dotato di impianto elettrico. Per le altre caratteristiche si fa riferimento ai par. relativi alla descrizione generale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

### **BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA RUSTICO, 60020

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della perizia sono stati suddivisi in n. 4 lotti perchè costituiscono n. 4 u.i. a se stanti presenti all'interno del fabbricato, ciascuno unito ad un proprio garage per un totale di n. 4.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Abitazione Corpo A, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 10)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 10, Categoria A2Valore di stima del bene: € 63.021,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Garage Corpo A, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 18)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 18, Categoria C6Valore di stima del bene: € 14.256,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|

|                                                                        |          |             |             |         |             |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------|---------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento<br>Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 | 90,03 mq | 700,00 €/mq | € 63.021,00 | 100,00% | € 63.021,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020       | 32,40 mq | 440,00 €/mq | € 14.256,00 | 100,00% | € 14.256,00 |
| Valore di stima:                                                       |          |             |             |         | € 77.277,00 |

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Poverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
 Abitazione Corpo B, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 9)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 9, Categoria A2Valore di stima del bene: € 70.012,80
- Bene N° 4** - Garage ubicato a Poverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
 Garage Corpo B, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 15)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 15, Categoria C6Valore di stima del bene: € 14.256,00

| Identificativo corpo                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento<br>Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 | 89,76 mq                 | 780,00 €/mq     | € 70.012,80        | 100,00%          | € 70.012,80 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage<br>Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020       | 32,40 mq                 | 440,00 €/mq     | € 14.256,00        | 100,00%          | € 14.256,00 |
| Valore di stima:                                                       |                          |                 |                    |                  | € 84.268,80 |

## LOTTO 3

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Poverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
 Abitazione Corpo C, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 8)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 8, Categoria A2Valore di stima del bene: € 60.024,20
- Bene N° 6** - Garage ubicato a Poverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
 Garage Corpo C, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 13)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 13, Categoria C6Valore di stima del bene: € 14.000,80

| Identificativo corpo                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 5</b> -<br>Appartamento<br>Polverigi (AN) - Via<br>Rustico, 60020 | 75,98 mq                 | 790,00 €/mq     | € 60.024,20        | 100,00%          | € 60.024,20 |
| <b>Bene N° 6</b> - Garage<br>Polverigi (AN) - Via<br>Rustico, 60020          | 31,82 mq                 | 440,00 €/mq     | € 14.000,80        | 100,00%          | € 14.000,80 |
| Valore di stima:                                                             |                          |                 |                    |                  | € 74.025,00 |

#### LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Abitazione Corpo D, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 7)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 7, Categoria A2Valore di stima del bene: € 61.888,60
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Garage Corpo D, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 12)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 12, Categoria C6Valore di stima del bene: € 13.785,20

| Identificativo corpo                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 7</b> -<br>Appartamento<br>Polverigi (AN) - Via<br>Rustico, 60020 | 78,34 mq                 | 790,00 €/mq     | € 61.888,60        | 100,00%          | € 61.888,60 |
| <b>Bene N° 8</b> - Garage<br>Polverigi (AN) - Via<br>Rustico, 60020          | 31,33 mq                 | 440,00 €/mq     | € 13.785,20        | 100,00%          | € 13.785,20 |
| Valore di stima:                                                             |                          |                 |                    |                  | € 75.673,80 |



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 16/07/2026



  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marcellini Gianfranco



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Abitazione Corpo A, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 10)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 10, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Nel PRG del Comune di Polverigi l'area ricade in ZTO B, Zone edificate o parzialmente edificate. Nelle NTA sono normate dall' art. 14 (Zone B - Residenziali e terziarie di completamento) e dall' art. 15 (Zone B1 - Residenziali di completamento intensive)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Garage Corpo A, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 18)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 18, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Abitazione Corpo B, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 9)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 9, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Garage Corpo B, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 15)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 15, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

**LOTTO 3**

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Abitazione Corpo C, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 8)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 8, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Garage Corpo C, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 13)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 13, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

**LOTTO 4**

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Abitazione Corpo D, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 7)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 7, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020  
Garage Corpo D, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 12)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 427, Sub. 12, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: Per la trattazione del presente paragrafo si fa riferimento al Bene 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento       |                                                                                                     |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                                 |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                                     | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 10,<br>Categoria A2 | <b>Superficie</b> | 90,03 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Abitazione Corpo A, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 10)                              |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                                  |                   |          |

| Bene N° 2 - Garage             |                                                                                               |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                               | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 18,<br>Categoria C6 | <b>Superficie</b> | 32,40 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Garage Corpo A, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 18)                               |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                            |                   |          |

LOTTO 2

| Bene N° 3 - Appartamento       |                                                                                                    |                   |          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                                |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                                    | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 9,<br>Categoria A2 | <b>Superficie</b> | 89,76 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Abitazione Corpo B, p. primo e secondo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 9)                              |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                                 |                   |          |

| Bene N° 4 - Garage |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Ubicazione:</b> | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020 |

|                                |                                                                                               |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                               | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 15,<br>Categoria C6 | <b>Superficie</b> | 32,40 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Garage Corpo B, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 15)                               |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                            |                   |          |

## LOTTO 3

| Bene N° 5 - Appartamento       |                                                                                                    |                   |          |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                                |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                                    | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 8,<br>Categoria A2 | <b>Superficie</b> | 75,98 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Abitazione Corpo C, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 8)                                        |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                                 |                   |          |

| Bene N° 6 - Garage             |                                                                                               |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                               | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 13,<br>Categoria C6 | <b>Superficie</b> | 31,82 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Garage Corpo C, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 13)                               |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                            |                   |          |

## LOTTO 4

| Bene N° 7 - Appartamento   |                                                                                                    |                   |          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                                |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      |                                                                                                    | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 7,<br>Categoria A2 | <b>Superficie</b> | 78,34 mq |
| <b>Descrizione:</b>        | Abitazione Corpo D, p. primo (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 7)                                        |                   |          |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI |
|--------------------------------|----|

| Bene N° 8 - Garage             |                                                                                               |                   |          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Polverigi (AN) - Via Rustico, 60020                                                           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          |                                                                                               | <b>Quota</b>      |          |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 21, Part. 427, Sub. 12,<br>Categoria C6 | <b>Superficie</b> | 31,33 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Garage Corpo D, p. seminterrato (C.F.: fg. 21 mapp. 427 sub 12)                               |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | SI                                                                                            |                   |          |