

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcellini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 5  |
| Premessa .....   | 5  |
| Descrizione .....  | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 5  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 6  |
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....      | 6  |
| Lotto 1.....   | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 7  |
| Titolarità .....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 7  |
| Confini.....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 8  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 8  |
| Consistenza.....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 9  |
| Dati Catastali .....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 11 |



|  |    |
|--|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 12 |
| Stato di occupazione .....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 13 |
| Provenienze Ventennali .....   | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 14 |
| Normativa urbanistica .....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 14 |
| Regolarità edilizia .....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....       | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 .....    | 16 |
| Lotto 2 .....  | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....  | 16 |
| Titolarità .....   | 16 |
| Confini .....  | 17 |
| Consistenza.....   | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 17 |
| Dati Catastali .....   | 17 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 18 |
| Stato di occupazione .....   | 18 |



|  |    |
|--|----|
| Provenienze Ventennali .....                                       | 18 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 18 |
| Normativa urbanistica .....  | 18 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 19 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 19 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 22 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 22 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 201/2023 del R.G.E. .... | 24 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 24 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 25 |



## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2023, 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 14/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

L'immobile in oggetto è ubicato in Via Marcelliana n. 97 Polverigi lungo la S.P. n. 5 del Vallone, dalla quale si accede attraverso un ampio ingresso carrabile lastricato in porfido, realizzato con colonnine e murature in pietra, cancello artistico in ferro battuto e stradina. E' parte di un edificio disposto su tre elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo. L'edificio è derivato dalla ristrutturazione con frazionamento e fusione di un fabbricato a destinazione agricola suddiviso ora in due corpi adiacenti. Il corpo oggetto della presente procedura è posto sul lato nord e contiene tre unità immobiliari: appartamento, magazzino, garage. L'edificio è contornato da ampi spazi, facilmente accessibili e carrabili, che costituiscono Beni comuni non censibili alle tre u.i..

L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. E' posto in aperta e panoramica area di campagna a circa 2 Km dal centro di Polverigi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---



Il garage è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dal lato est. E' facilmente accessibile da ogni mezzo attraverso il passo carraio posto lungo la S.P. n. 4 del Vallone e la corte (Bene comune non censibile).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

Il locale deposito è posto al Piano Seminterrato del fabbricato con accesso sul lato est costituito da una ampia porta-finestra in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - TERRENO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato a breve distanza della S.P. n. 4 del Vallone (Via Marcelliniana) nel Comune di Polverigi contrada Mucciolina, a circa 4 Km. di distanza dal capoluogo. E' in comunicazione con la corte (b.c.n.c.) dell'abitazione individuata al sub 17 attraverso un ampio cancello metallico risultato sommerso e bloccato da una fitta vegetazione arbustiva. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è a seminativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

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 MARCILLIANA N. 97**

---

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

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 MARCILLIANA N. 97**

---

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 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

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 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

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)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97

L'intero edificio e pertinenze confinano con S.P. n. 4 del Vallone, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed altri.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97

L'intero edificio e pertinenze confinano con S.P. n. 4 del Vallone, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed altri.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97

L'intero edificio e pertinenze confinano con S.P. n. 4 del Vallone, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano              |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------|
| Abitazione                                   | 109,77 mq        | 128,88 mq        | 1            | 128,88 mq                | 2,85 m   | Piano Terra        |
| Portico                                      | 24,90 mq         | 24,90 mq         | 0,40         | 9,96 mq                  | 0,00 m   | Piano Terra        |
| Balconi                                      | 23,02 mq         | 23,02 mq         | 0,25         | 5,75 mq                  | 0,00 m   | Piano Terra        |
| Soffitta                                     | 65,11 mq         | 78,16 mq         | 0,33         | 25,79 mq                 | 2,20 m   | Piano 1°           |
| Sottotetto                                   | 59,61 mq         | 68,31 mq         | 0,10         | 6,83 mq                  | 0,95 m   | Piano 1°           |
| Vano scala                                   | 7,82 mq          | 9,53 mq          | 1            | 9,53 mq                  | 2,90 m   | Piano Seminterrato |
| Ripostiglio                                  | 1,08 mq          | 1,68 mq          | 0,10         | 0,17 mq                  | 1,40 m   | Piano Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>186,91 mq</b>         |          |                    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>186,91 mq</b>         |          |                    |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano              |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------|
| Garage                                       | 25,52 mq         | 28,80 mq         | 1            | 28,80 mq                 | 2,90 m   | Piano Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>28,80 mq</b>          |          |                    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>28,80 mq</b>          |          |                    |

## BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano              |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------|
| Magazzino                                    | 95,77 mq         | 113,32 mq        | 1            | 113,32 mq                | 2,90 m   | Piano Seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>113,32 mq</b>         |          |                    |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>113,32 mq</b>         |          |                    |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97

La titolarità catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quella reale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97

La titolarità catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quella reale.

### BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97

La titolarità catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 20     | 75    | 20   |                     | A2        | 03     | 8 vani      | 191 mq               | 557,77 € | S1-T-1 |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è rispondente allo stato di progetto ma non allo stato dei luoghi a causa delle numerose difformità edilizie riscontrate. La situazione attuale deriva da frazionamento e fusione di immobili preesistenti. Denuncia di variazione n. 19320, presentata all'U.T.E. di Ancona in data 17 luglio 2008, prot. n. AN0152806, per frazionamento e fusione delle u.i. già censite al Fg. 20, part. 75 sub. 9-14-3-6-10 e 11. Si perviene così alla situazione attuale:

Appartamento al p.S1-T-1 Fg 20 part. 75 sub.20

Garage al p.S1 Fg. 20 part. 75 sub.18

Magazzino al p.S1 Fg. 20 part. 75 sub.19

Corte al p.T. comune ai precedenti sub n. 18-19-20 Fg. 20 part. 75 sub.17, bene comune non censibile.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 75    | 18   |                     | C6        | 01     | 26 mq       | 29 mq mq             | 22,83 € | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale attuale è rispondente allo stato di progetto ed allo stato dei luoghi. La situazione attuale deriva da frazionamento e fusione di immobili preesistenti. Denuncia di variazione n. 19320, presentata



all'U.T.E. di Ancona in data 17 luglio 2008, prot. n. AN0152806, per frazionamento e fusione delle u.i. già censite al Fg. 20, part. 75 sub. 9-14-3-6-10 e 11. Si perviene così alla situazione attuale:

Appartamento al p.S1-T-1 Fg 20 part. 75 sub.20

Garage al p.S1 Fg. 20 part. 75 sub.18

Magazzino al p.S1 Fg. 20 part. 75 sub.19

Corte al p.T. comune ai precedenti sub n. 18-19-20 Fg. 20 part. 75 sub.17, bene comune non censibile.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 20     | 75    | 19   |                     | C2        | 01     | 97 mq       | 114 mq               | 90,17 € | S1    |          |

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è rispondente allo stato di progetto ma non allo stato dei luoghi a causa delle numerose difformità edilizie riscontrate. La situazione attuale deriva da frazionamento e fusione di immobili preesistenti. Denuncia di variazione n. 19320, presentata all'U.T.E. di Ancona in data 17 luglio 2008, prot. n. AN0152806, per frazionamento e fusione delle u.i. già censite al Fg. 20, part. 75 sub. 9-14-3-6-10 e 11. Si perviene così alla situazione attuale:

Appartamento al p.S1-T-1 Fg 20 part. 75 sub.20

Garage al p.S1 Fg. 20 part. 75 sub.18

Magazzino al p.S1 Fg. 20 part. 75 sub.19

Corte al p.T. comune ai precedenti sub n. 18-19-20 Fg. 20 part. 75 sub.17, bene comune non censibile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

L'appartamento è posto al piano terra e al piano primo del corpo nord. Con riferimento al progetto assentito al piano terra sono disposti ingresso, ampio salone, cucina, camera, portico, balconi mentre il piano primo è destinato a soffitte, lavatoio, wc, sottotetti.

L'ingresso avviene dal fronte principale attraverso un ampio portico. Il collegamento di tutti i piani avviene attraverso una comoda e pregevole scala in marmo e balaustre in artistico ferro battuto. E' presente un marciapiede esterno che circonda l'edificio e attraverso scalette collega la quota del Piano Terra con quella



inferiore del Piano Seminterrato.

Le altezze valgono ml. 2,85 al Piano Terra, al Piano 1° sono variabili da Hmax = 2,95 ml. a hmin = 1,45 ml. fino ad hmin = 0,45 ml. nei sottotetti. Al Piano Terra sono presenti ampi balconi posti sul lato est e nord dotati di balaustre in ferro battuto. Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Le aree esterne si presentano in leggero stato di abbandono.

La struttura portante è in c.a., solai di piano e di copertura in latero-cemento, i divisori interni in laterizi forati. La copertura è a due falde inclinate. Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. I pavimenti del Piano Terra sono in parquet riquadrato con pietra nel salone, in grès negli altri ambienti, al Piano 1° prevalgono i parquet. Il bagno del Piano Terra presenta ampi rivestimenti e pavimenti in effetto marmo, i bagni al Piano Primo presentano rivestimenti i pavimenti sono in maiolica. I bagni sono dotati di tutti gli accessori.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno muniti di vetro-camera.

All'esterno le pareti intonacate e tinteggiate a pastello, il porticato ed il contesto panoramico ne fanno un complesso di pregio.

L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta sul balcone est. Gli impianti sono realizzati secondo le recenti norme di buona tecnica.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione. Non sono presenti lesioni che possano rilevare la presenza di cedimenti in fondazione o carenze strutturali.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alle planimetrie catastali allegare coerenti con i progetti assentiti e alla documentazione fotografica. Le misure delle superfici sono riportate nella sezione "CONSISTENZA". Durante il sopralluogo sono state riscontrate difformità di cui si tratterà nella sezione "REGOLARITA' EDILIZIA".

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

Possiede caratteristiche costruttive uguali a quelle dell'intero edificio ed indicate nel paragrafo relativo al Bene n. 1 - Appartamento. Le strutture portanti sono in c.a., il solaio in latero-cemento, i divisori in laterizi forati. Presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Una porta interna, posta sul retro, mette in comunicazione con il vano scala che collega tutti i piani. Le dimensioni in pianta valgono 4,40 x 5,80 ml. per una altezza H = 2,90 ml.. Possiede porta metallica basculante di dimensioni 2,40 x 2,50 ml. non in buone condizioni di manutenzione. Il garage è dotato di impianto elettrico.

## **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

Il locale possiede caratteristiche costruttive uguali a quelle dell'intero edificio ed indicate nei paragrafi relativi ai beni precedenti. Le strutture portanti sono in c.a., il solaio in latero-cemento, i divisori in laterizi forati. Presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' in comunicazione con il vano scala attraverso il quale si può raggiungere i piani superiori. Occupa per intero il Piano Seminterrato ad eccezione del garage. Ha forma ad L ed è suddiviso internamente con un locale destinato a wc-lavatoio. Gli ingombri max valgono 9,75 x 13,75 ml., l'altezza è di 2,90 ml..

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

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



L'immobile risulta abitato dalla coniuge divorziata dell'esecutato e dalle due figlie.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

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

L'immobile risulta abitato dalla coniuge divorziata dell'esecutato e dalle due figlie.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

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

L'immobile risulta abitato dalla coniuge divorziata dell'esecutato e dalle due figlie.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

***Oneri di cancellazione***



Vedi Certificato notarile allegato alla sezione "Ipotecche e Formalità pregiudizievoli"

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

***Oneri di cancellazione***

Vedi Certificato notarile allegato alla sezione "Ipotecche e Formalità pregiudizievoli"

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

***Oneri di cancellazione***

Vedi Certificato notarile allegato alla sezione "Ipotecche e Formalità pregiudizievoli"

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCILLIANA N. 97**

---

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.



Il fabbricato originario è stato realizzato a seguito di Concessione n. 15/1982 del 26/07/1982 a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di “costruzione di casa colonica per abitazione” e successiva Autorizzazione di Variante del 1988 (Prat. edilizia n. 32/1988). Abitabilità rilasciata in data 27/06/1990 prot. n. 609.

Successivamente è stata eseguita la “Ristrutturazione di porzione di edificio residenziale” con D.I.A. n. 40/2007 (prot. n. 2917 del 02/05/2007) sempre a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Con D.I.A. n. 73/2008 (prot. n. 4229 del 02/07/2008) di Variante alla precedente a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono state realizzate due nuove aperture al P.1° e la recinzione.

La Provincia di Ancona rilasciava nuova Concessione per accesso stradale da S.P. n. 4 del Vallone con prot. n. 32653 del 14/04/2008.

Con S.C.I.A. n. 77/2011 (prot. n. 3547 del 13/06/2011) a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* venivano realizzata la manutenzione straordinaria delle facciate e parziale coibentazione del manto di copertura dell’edificio.

La successiva S.C.I.A. n. 108/2012 (prot. n. 4348 del 08/08/2012) a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* permetteva di realizzare in Variante opere non ultimate nei termini delle precedenti D.I.A. n. 40/2007 e D.I.A. n. 73/2008.

Il progetto strutturale è stato regolarmente depositato presso il Genio civile di Ancona ed assunto agli atti con prot. n. 84/83 del 03/02/83. Il Certificato di collaudo statico è stato assunto agli atti con prot. n. 84/83 del 05/02/85.

Il progetto delle opere strutturali di cui alla D.I.A. n. 40/2007 e D.I.A. n. 73/2008 è stato depositato con n. 2397/07 del 12/12/2007. Per tali opere il geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di progettista e D.L., dichiara nel documento di richiesta di agibilità che la tipologia di intervento non è soggetto a rilascio del Certificato di collaudo statico.

Gli impianti idrico ed elettrico sono conformi alla normativa, per quanto riguarda l’impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a gas metano di rete non è stato possibile recuperare la documentazione.

Tutto ciò premesso sono state riscontrate le seguenti difformità al Piano Terra: 1) la cucina è ora occupata da un tinello; 2) non è presente la porta scorrevole che collega il vano con il soggiorno essendo montata solo l’intelaiatura; 3) la camera è ora occupata da uno studio.

Al Piano Primo: 4) n. 3 vani destinati a soffitta sono utilizzati come camere da letto; 5) il locale indicato come lavatoio è trasformato in bagno con tutti gli accessori; 6) il locale indicato come wc è trasformato in bagno con tutti gli accessori.

Risulta necessario riportare tutti i vani agli usi consentiti e risultanti dai progetti assentiti ed indicati nelle planimetrie catastali allegate. Per quanto riguarda il punto 4) si evidenzia che debbono essere destinati esclusivamente a soffitte non avendo in particolare i requisiti di vani abitabili a motivo delle altezze medie inferiori ai ml. 2,40 e dei parametri aeroilluminanti richiesti dalla normativa.

La spesa per il montaggio della porta di cui al punto 2) e per ripristinare i locali agli usi consentiti può essere valutata forfettariamente in circa 7.300 €.

Non è presente l’APE. Non è stato possibile accedere alla caldaia a gas segregata in una nicchia di una muratura esterna, non è presente la documentazione relativa all’impianto termico in particolare il libretto di impianto. E’ necessaria la redazione del libretto di impianto tramite un idraulico al costo di circa 200 €.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

Per quanto riguarda la presente trattazione si fa riferimento al relativo paragrafo del Bene n. 1 – Appartamento, valide per l’intero edificio, estraendone le considerazioni inerenti. Il garage risulta regolarmente assentito, non



sono state riscontrate difformità edilizie.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA MARCELLIANA N. 97**

---

Per quanto riguarda la presente trattazione si fa riferimento al paragrafo relativo al Bene n. 1 – Appartamento, valido per l'intero edificio, estraendone le considerazioni inerenti.

Il locale è utilizzato come cucina e soggiorno in difformità. Risulta necessario riportare tutti i vani agli usi consentiti e risultanti dai progetti assentiti ed indicati nelle planimetrie catastali allegate.

Il locale ad esso interno destinato a wc-lavatoio non è ancora completato, si presenta al grezzo e in condizioni di abbandono. Sarà necessario presentare una SCIA per il completamento dei lavori. Si valuta forfettariamente il costo di tale intervento in circa 13.600 € comprensivo di opere murarie, spese tecniche ed oneri comunali.

Non è presente l'APE. Non è stato possibile accedere alla caldaia a gas segregata in una nicchia di una muratura esterna, non è presente la documentazione relativa all'impianto termico in particolare il libretto di impianto. E' necessaria la redazione del libretto di impianto tramite un idraulico al costo di circa 200 €.

## **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97

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

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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)





## CONFINI

Il terreno confina con le seguenti proprietà: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (corte, sub 17) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo                             | 4900,00 mq       | 4900,00 mq       | 1            | 4900,00 mq               | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>4900,00 mq</b>        |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>4900,00 mq</b>        |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolarità catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

| 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 |
| 20                   | 114   |      |       |                     | Vigneto | 1      | 4900 mq               | 32,9 €             | 29,1 €          |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale. La qualità di coltura indicata a vigneto non corrisponde a quella esistente di terreno incolto. E' necessario aggiornare il Catasto terreni a mezzo Dichiarazione di variazione di



coltura per una spesa complessiva di circa 100 €.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appezzamento di piccola estensione ha forma rettangolare allungata con buona esposizione verso sud-est ad una altezza media di circa 200 mt. s.l.m.. E' posto in deciso pendio in zona collinare di buona fertilità e facilità di accesso.

Il terreno è allo stato incolto da molto tempo invaso da vegetazione spontanea ed infestante, piante arbustive, cespugli di alberi secchi, piante di rovo. Alcune essenze quali olmi campestri raggiungono discrete altezze.

Per riportare il terreno ad un utilizzo produttivo è necessario eseguire la pulizia, l'eventuale rimozione di ceppi e radici, aratura, estirpazione, raccolta e smaltimento dei rifiuti vegetali prodotti. Si stima in circa 1.300 € il costo delle operazioni sopraesposte compresa la necessaria consulenza agronomica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Vedi Certificato notarile allegato alla sezione "Ipotecche e Formalità pregiudizievoli"

## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'area in oggetto ubicata nel Comune di Polverigi distinta in catasto Terreni al foglio 20 particelle 114 ha la seguente destinazione urbanistica: Zone E - Zone agricole normali (art. 30). L'area ricade nell'azzonamento "MUCCIOLINA" ed in parte nel SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO "Criminali e versanti" (art. 47 NTA del PRG) con ambito di tutela del 1° livello. L'area ricade nel SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE (art. 51). L'area non ricade nel "INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI EX D.LGS N.42/2004". L'area in parte ricade nelle "AREE DEL PAI E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE".

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale 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, 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 di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il 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.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  
L'immobile in oggetto è ubicato in Via Marcelliana n. 97 Polverigi lungo la S.P. n. 5 del Vallone, dalla quale si accede attraverso un ampio ingresso carrabile lastricato in porfido, realizzato con colonnine e murature in pietra, cancello artistico in ferro battuto e stradina. E' parte di un edificio disposto su tre elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo. L'edificio è derivato dalla ristrutturazione con frazionamento e fusione di un fabbricato a destinazione agricola suddiviso ora in due corpi adiacenti. Il corpo oggetto della presente procedura è posto sul lato nord e contiene tre unità immobiliari: appartamento, magazzino, garage. L'edificio è contornato da ampi spazi, facilmente accessibili e carrabili, che costituiscono Beni comuni non censibili alle tre u.i.. L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. E' posto in aperta e panoramica area di campagna a circa 2 Km dal centro di Polverigi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 75, Sub. 20, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 196.255,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  
Il garage è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dal lato est. E' facilmente accessibile da ogni mezzo attraverso il passo carraio posto lungo la S.P. n. 4 del Vallone e la corte (Bene comune non censibile).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 75, Sub. 18, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 18.144,00



- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97  
 Il locale deposito è posto al Piano Seminterrato del fabbricato con accesso sul lato est costituito da una ampia porta-finestra in legno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 75, Sub. 19, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 77.057,60

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 | 186,91 mq                | 1.050,00 €/mq   | € 196.255,50       | 100,00%          | € 196.255,50 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97       | 28,80 mq                 | 630,00 €/mq     | € 18.144,00        | 100,00%          | € 18.144,00  |
| <b>Bene N° 3</b> - Magazzino Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97    | 113,32 mq                | 680,00 €/mq     | € 77.057,60        | 100,00%          | € 77.057,60  |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 291.457,10 |

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97  
 Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato a breve distanza della S.P. n. 4 del Vallone (Via Marcelliniana) nel Comune di Polverigi contrada Mucciolina, a circa 4 Km. di distanza dal capoluogo. E' in comunicazione con la corte (b.c.n.c.) dell'abitazione individuata al sub 17 attraverso un ampio cancello metallico risultato sommerso e bloccato da una fitta vegetazione arbustiva. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è a seminativo.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 114, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 11.760,00  
 La stima si basa su informazioni assunte sulle compravendite di terreni nella zona e sul valore agricolo medio rilevato da O.M.I. - Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n° 6 (Colline litoranee di Ancona) in riferimento al tipo di coltura prevalente "seminativo", pari a € 23.560,00/ettaro.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 4</b> - Terreno Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97 | 4900,00 mq               | 2,40 €/mq       | € 11.760,00        | 100,00%          | € 11.760,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 11.760,00 |



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 04/09/2024

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  
L'immobile in oggetto è ubicato in Via Marcelliana n. 97 Polverigi lungo la S.P. n. 5 del Vallone, dalla quale si accede attraverso un ampio ingresso carrabile lastricato in porfido, realizzato con colonnine e murature in pietra, cancello artistico in ferro battuto e stradina. E' parte di un edificio disposto su tre elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo. L'edificio è derivato dalla ristrutturazione con frazionamento e fusione di un fabbricato a destinazione agricola suddiviso ora in due corpi adiacenti. Il corpo oggetto della presente procedura è posto sul lato nord e contiene tre unità immobiliari: appartamento, magazzino, garage. L'edificio è contornato da ampi spazi, facilmente accessibili e carrabili, che costituiscono Beni comuni non censibili alle tre u.i.. L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. E' posto in aperta e panoramica area di campagna a circa 2 Km dal centro di Polverigi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 75, Sub. 20, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  
Il garage è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dal lato est. E' facilmente accessibile da ogni mezzo attraverso il passo carraio posto lungo la S.P. n. 4 del Vallone e la corte (Bene comune non censibile).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 75, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  
Il locale deposito è posto al Piano Seminterrato del fabbricato con accesso sul lato est costituito da una ampia porta-finestra in legno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 75, Sub. 19, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  
Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato a breve distanza della S.P. n. 4 del Vallone (Via Marcelliniana) nel Comune di Polverigi contrada Mucciolina, a circa 4 Km. di distanza dal capoluogo. E' in comunicazione con la corte (b.c.n.c.) dell'abitazione individuata al sub 17 attraverso un ampio cancello metallico risultato sommerso e bloccato da una fitta vegetazione arbustiva. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è a seminativo.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 114, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ubicata nel Comune di Polverigi distinta in catasto Terreni al foglio 20 particelle 114 ha la seguente destinazione urbanistica: Zone E - Zone agricole normali (art. 30). L'area ricade nell' azzonamento "MUCCIOLINA" ed in parte nel SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO "Crinali e versanti" (art. 47 NTA del PRG) con ambito di tutela del 1° livello. L'area ricade nel SOTTOSISTEMA STORICO-CULTURALE (art. 51). L'area non ricade nel "INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI EX D.LGS N.42/2004". L'area in parte ricade nelle "AREE DEL PAI E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE".



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 201/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento                          |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 20, Part. 75, Sub. 20,<br>Categoria A2   | <b>Superficie</b> | 186,91 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile in oggetto è ubicato in Via Marcelliana n. 97 Polverigi lungo la S.P. n. 5 del Vallone, dalla quale si accede attraverso un ampio ingresso carrabile lastricato in porfido, realizzato con colonnine e murature in pietra, cancello artistico in ferro battuto e stradina. E' parte di un edificio disposto su tre elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo. L'edificio è derivato dalla ristrutturazione con frazionamento e fusione di un fabbricato a destinazione agricola suddiviso ora in due corpi adiacenti. Il corpo oggetto della presente procedura è posto sul lato nord e contiene tre unità immobiliari: appartamento, magazzino, garage. L'edificio è contornato da ampi spazi, facilmente accessibili e carrabili, che costituiscono Beni comuni non censibili alle tre u.i.. L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. E' posto in aperta e panoramica area di campagna a circa 2 Km dal centro di Polverigi. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |

| Bene N° 2 - Garage                                |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 20, Part. 75, Sub. 18,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 28,80 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il garage è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dal lato est. E' facilmente accessibile da ogni mezzo attraverso il passo carraio posto lungo la S.P. n. 4 del Vallone e la corte (Bene comune non censibile). |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |

| Bene N° 3 - Magazzino |  |              |     |
|-----------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>    | Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97 |              |     |
| <b>Diritto reale:</b> | Proprietà                              | <b>Quota</b> | 1/1 |





|   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Magazzino<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 20, Part. 75, Sub. 19,<br>Categoria C2   | <b>Superficie</b> | 113,32 mq |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Il locale deposito è posto al Piano Seminterrato del fabbricato con accesso sul lato est costituito da una ampia porta-finestra in legno. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |

## LOTTO 2

| Bene N° 4 - Terreno                                   |   |                   |            |
|---|---|-------------------|------------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Polverigi (AN) - Via Marcelliana n. 97  |                   |            |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1        |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 20, Part. 114, Qualità Vigneto  | <b>Superficie</b> | 4900,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Il terreno oggetto della presente consulenza estimativa è ubicato a breve distanza della S.P. n. 4 del Vallone (Via Marcelliniana) nel Comune di Polverigi contrada Mucciolina, a circa 4 Km. di distanza dal capoluogo. E' in comunicazione con la corte (b.c.n.c.) dell'abitazione individuata al sub 17 attraverso un ampio cancello metallico risultato sommerso e bloccato da una fitta vegetazione arbustiva. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è a seminativo. |                   |            |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |            |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |            |

