

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Battista Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	9



Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	18



Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.793,10	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1.....	25



All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Ing. Di Battista Marco, con studio in Corso G. Amendola, 17 - 60123 - Ancona (AN), email studio@studiotecnicodsd.it, PEC pec@pec.studiotecnicodsd.it, Tel. 071 99 86 568, Fax 071 205 827, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

appartamento sito al 5° e ultimo piano di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali. L'appartamento è servito anche da un ascensore condominiale.

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 SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Garage sito al piano interrato di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali.

Il piano interrato destinato a garage dei vari condomini è diviso in due parti da un setto murario trasversale quasi mediano all'edificio (si veda elaborato planimetrico catastale qui allegato) e ogni zona è servita da una rampa di collegamento al piano strada (piano terra).

Le due zone sono direttamente e internamente collegate ai piani superiori, ciascuna, da un ascensore condominiale. Inoltre le zone sono dotate di una saracinesca a protezione delle autorimesse e dello spazio di manovra.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

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)

con riferimento allo stato matrimoniale dell'esecutato, si legga l'articolo 8 dell'atto di compravendita del 29/07/1988 qui allegato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

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)

con riferimento allo stato matrimoniale dell'esecutato, si legga l'articolo 8 dell'atto di compravendita del 29/07/1988 qui allegato

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

vano scala A condominiale, altra abitazione (sub 20) allo stesso piano e altre abitazioni (sub 18 e 19) al piano inferiore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

controterra su due lati, altro garage (sub 48) e spazio di manovra (sub 46) allo stesso piano e appartamento (sub 9) al piano superiore (piano terra)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,75 m	5
Balcone coperto	5,70 mq	5,70 mq	0,35	1,99 mq	0,00 m	5
Balcone coperto	5,30 mq	5,30 mq	0,35	1,85 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				59,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	59,84 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,50 m	-1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	63	21		A2	3	4	61 mq	382 €	5	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	63	47		C6	6	22	24 mq	70,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

sussiste la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ex L 302/1988

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

sussiste la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ex L 302/1988

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Si veda quadro D della trascrizione del 02/08/1988 r.g. 1193 e r.p.8051 qui allegata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Si veda quadro D della trascrizione del 02/08/1988 r.g. 1193 e r.p.8051 qui allegata

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Lo stato conservativo e manutentivo del bene può essere classificato come sufficiente/buono. L'u.i. presenta caldaia e pompa di calore piuttosto recenti come installazione. Non sono però stati recuperati i certificati di conformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Lo stato conservativo e manutentivo del bene, in considerazione della destinazione d'uso, può essere classificato come buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed ha come parti comuni il sub 1 (corte condominiale) e il sub 5 (androne e vano scala denominato "scala A")

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed ha come parti comuni il sub 1 (corte condominiale) e il sub 46 (rampa e spazio di manovra)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Si veda quadro D della trascrizione del 02/08/1988 r.g. 1193 e r.p.8051 qui allegata.

Si evidenzia una servitù non formalizzata ma evidentemente originata già dalla costruzione dell'edificio, consistente nella ubicazione dei contatori dell'acqua e delle relative partenze delle linee private all'interno della cantina censita al Foglio 10, mappale 63, sub 59 (risulta essere ancora di proprietà del costruttore/venditore titolare della originaria Licenza Edilizia).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Si veda quadro D della trascrizione del 02/08/1988 r.g. 1193 e r.p.8051 qui allegata.

Si evidenzia una servitù non formalizzata ma evidentemente originata già dalla costruzione dell'edificio, consistente nella ubicazione dei contatori dell'acqua e delle relative partenze delle linee private all'interno della cantina censita al Foglio 10, mappale 63, sub 59 (risulta essere ancora di proprietà del costruttore/venditore titolare della originaria Licenza Edilizia).

costruttore/venditore titolare della originaria Licenza Edilizia).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Appartamento di civile abitazione al piano 5°, con due balconi, ubicato all'ultimo piano di in un complesso condominiale.

L'abitazione è così composta: accesso diretto dal vano scale condominiale (pianerottolo); si accede a una piccola zona di disimpegno, direttamente collegata al soggiorno/cucina; ulteriore piccolo disimpegno zona giorno / zona notte; due stanze; e un bagno; due balconi distribuiti uno nella zona giorno e uno nella zona notte.

Il complesso edilizio è stato realizzato (nel periodo 1985 - 1988); la qualità costruttiva è buona; lo stato di conservazione e manutenzione generalmente è sufficiente/buono.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: in calcestruzzo armato (non rilevabile se di tipo diretto o indiretto)

esposizione: su 3 lati (NE - SO - NO)

altezza interna utile: variabile avendo come soffitto la copertura a falde del condominio

struttura verticale: intelaiata in calcestruzzo armato

solai: in latero-cemento

copertura: tetto a falde, non visibili dalla strada per la presenza di paramenti di gronda

manto di copertura: in laterizio, tipologia non rilevata

pareti esterne: muratura a cassetta, con finitura a intonaco tinteggiato

pareti interne: per l'appartamento in laterizio forato, rifinite con intonaco e tinteggiatura;

pavimentazioni interne: piastrelle di ceramica / gres porcellanato

infissi esterni: legno con vetro camera, persiane ad anta nella zona notte e avvolgibili in pvc zona giorno

infissi interni: legno (appartamento)

volte: /

scale: comuni, in c.a. e tamponature, verso abitazioni ai vari piani, in laterizio intonacato e tinteggiato

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

impianto idrico: presente e autonomo, con caldaia per acqua calda sanitaria (coincidente con quella per il

riscaldamento)

impianto termico: presente e autonomo, riscaldamento a radiatori in alluminio senza valvole termostatiche, con caldaia murale interna a gas metano

terreno esclusivo: ///

posto auto: vedi bene n° 2

soffitta, cantina o simili: ///

dotazioni condominiali: rampa e spazio di manovra al piano S1; ampia corte condominiale destinata a parcheggio al piano terra, vano contatori; scala dal piano terra al piano 5°; ascensore dal piano interrato al piano 5°

altro: Si evidenzia una servitù non formalizzata ma evidentemente originata già dalla costruzione dell'edificio, consistente nella ubicazione dei contatori dell'acqua e delle relative partenze delle linee private all'interno della cantina censita al Foglio 10, mappale 63, sub 59 (risulta essere ancora di proprietà del costruttore/venditore titolare della originaria Licenza Edilizia).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Garage sito al piano interrato di un edificio condominiale in calcestruzzo armato.

Il piano interrato destinato a garage è diviso in due zone; ogni zona è servita da una rampa di collegamento al piano strada (piano terra).

Le due zone sono direttamente e internamente collegate ai piani superiori, ciascuna, da un ascensore condominiale. Inoltre le zone sono dotate di una saracinesca a protezione delle autorimesse e dello spazio di manovra di in un complesso condominiale.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: in calcestruzzo armato (non rilevabile se di tipo diretto o indiretto)

esposizione: su 3 lati (NE - SO - NO)

altezza interna utile: 2,50

struttura verticale: intelaiata in calcestruzzo armato

solai: in latero-cemento o controterra

copertura: del garage in latero-cemento intonacato e tinteggiato

manto di copertura: in laterizio, tipologia non rilevata

pareti esterne: muratura o pareti in c.a. (non rilevabile) con finitura a intonaco tinteggiato

pareti interne: in laterizio forato, rifinite con intonaco e tinteggiatura;

pavimentazioni interne: battuto in cemento



infissi esterni: in metallo con vetro (bocca di lupo)

infissi interni: in metallo (serranda di ingresso al garage)

volte: /

scale: ///

impianto elettrico: sottotraccia e parzialmente fuori traccia a 220 V

impianto idrico: ///

impianto termico: ///



terreno esclusivo: ///

posto auto: bene periziato n° 2

soffitta, cantina o simili: ///

dotazioni condominiali: rampa e spazio di manovra al piano S1; ampia corte condominiale destinata a parcheggio al piano terra, box contatori; scala dal piano terra al piano 5°; ascensore dal piano interrato al piano 5°

altro: Si evidenzia una servitù non formalizzata ma evidentemente originata già dalla costruzione dell'edificio, consistente nella ubicazione dei contatori dell'acqua e delle relative partenze delle linee private all'interno della cantina censita al Foglio 10, mappale 63, sub 59 (risulta essere ancora di proprietà de costruttore/venditore titolare della originaria Licenza Edilizia).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 30/09/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scoccianti Sandro	02/08/1988	164137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II.	02/08/1988	11923	8051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 30/09/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scoccianti Sandro	02/08/1988	164137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria RR.II.	02/08/1988	11923	8051
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 19/06/2015
 Reg. gen. 10038 - Reg. part. 1505
 Importo: € 112.118,42
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 112.150,00
 Note: presente sezione D: IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITÀ ESONERANDO IL CONSERVATO RE, RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. LA PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHÉ A LLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE DESCRITTE NEL QUADRO B. SULLA SOMMA INGIUNTA DI EURO 112.118,42 DECORRONO GLI INTERESSI CONVENZIONALMENTE PATTUITI E SULLA SOLA PARTE CAPITALE A PARTIRE DAL 16/11/2014 AL SALDO. SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA N. 72981 DEL 17/06/2015.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
 Trascritto a Ancona il 25/03/2024
 Reg. gen. 6069 - Reg. part. 4393
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: presente sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 142.485,41 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE INCLUDO NO LA QUOTA DI 27,80/1000 DI PROPRIETA' DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI ALLO STESSO CF FOGLIO 10 PART.63 SUBB. 1,5 E 46. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 28/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 19/06/2015

Reg. gen. 10038 - Reg. part. 1505

Importo: € 112.118,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.150,00

Note: presente sezione D: IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITA' ESONERANDO IL CONSERVATORE, RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. LA PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHE' ALLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE DESCRITTE NEL QUADRO B. SULLA SOMMA INGIUNTA DI EURO 112.118,42 DECORRONO GLI INTERESSI CONVENZIONALMENTE PATTUITI E SULLA SOLA SORTE CAPITALE A PARTIRE DAL 16/11/2014 AL SALDO. SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA N. 72981 DEL 17/06/2015.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 25/03/2024

Reg. gen. 6069 - Reg. part. 4393

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: presente sezione D: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 142.485,41 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE INCLUDO NO LA QUOTA DI 27,80/1000 DI PROPRIETA' DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI DISTINTI ALLO STESSO CF FOGLIO 10

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Dalle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, da ultimo con atto C.C. n.95 del 08/11/2021 - variante "Città Resiliente"; Zona a tessuto omogeneo B --> Zone di completamento della fascia costiera --> Zone a vocazione turistica della fascia costiera --> articolo 16/l delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola S.1.1 e tavola P.4.11)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Dalle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, da ultimo con atto C.C. n.95 del 08/11/2021 - variante "Città Resiliente"; Zona a tessuto omogeneo B --> Zone di completamento della fascia costiera --> Zone a vocazione turistica della fascia costiera --> articolo 16/l delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola S.1.1 e tavola P.4.11)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

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 risulta agibile.

Pratiche autorizzative visionate e di cui si allega documentazione:

- Concessione Edilizia 181/1985
- Concessione Edilizia 64/1988 (Variante alla Concessione Edilizia 181/1985)
- Pratica Edilizia per Pannelli n. 924/92
- Permesso di abitabilità n. 47/88

Il bene è sostanzialmente conforme alle pratiche autorizzative anzidette.

Si evidenzia comunque che l'appartamento non presenta in tutte le stanze le altezze medie minime che rispettano le disposizioni del DM luglio 1975 (Decreto che dispone i requisiti minimi igienico sanitari delle abitazioni); L'unità immobiliare periziata è stata però oggetto di visita dell'agibilità da parte dei funzionari pubblici e, inoltre, gli è stato rilasciato regolare Permesso di abitabilità. A maggior conferma della sostanziale regolarità edilizia, si sottolinea che nell'ottica del Decreto Regionale 17/2015 in particolare dell'articolo 13 (Recupero dei sottotetti degli edifici esistenti al 30 giugno 2014) il bene rientra nei parametri di altezza media minima.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato energetico (APE) è redatto dallo scrivente CTU in conformità all'incarico ricevuto e allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

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 risulta agibile.

Pratiche autorizzative visionate e di cui si allega documentazione:

- Concessione Edilizia 181/1985
- Concessione Edilizia 64/1988 (Variante alla Concessione Edilizia 181/1985)
- Permesso di abitabilità n. 47/88

Il bene è sostanzialmente conforme alle pratiche autorizzative anzidette.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà 24,990/10000

Le spese condominiali ordinarie annuali totali, per entrambi i beni periziati, si attestano attorno ai €/anno 650,00.

Al 25/06/2024 L'amministratore protempore comunicava che sul condominio in questione non gravano lavori di manutenzione straordinaria deliberati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi di proprietà 2,810/10000

Le spese condominiali ordinarie annuali totali, per entrambi i beni periziati, si attestano attorno ai €/anno 650,00.

Al 25/06/2024 L'amministratore protempore comunicava che sul condominio in questione non gravano lavori di manutenzione straordinaria deliberati

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5 appartamento sito al 5° e ultimo piano di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e

sociali. L'appartamento è servito anche da un ascensore condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 63, Sub. 21, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 131.648,00
 Il valore unitario si incardina sulle quotazioni immobiliari "OMI" dell'AdE.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1
 Garage sito al piano interrato di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali. Il piano interrato destinato a garage dei vari condomini è diviso in due parti da un setto murario trasversale quasi mediano all'edificio (si veda elaborato planimetrico catastale qui allegato) e ogni zona è servita da una rampa di collegamento al piano strada (piano terra). Le due zone sono direttamente e internamente collegate ai piani superiori, ciascuna, da un ascensore condominiale. Inoltre le zone sono dotate di una saracinesca a protezione delle autorimesse e dello spazio di manovra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 63, Sub. 47, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 26.450,00
 Il valore unitario si incardina sulle quotazioni immobiliari "OMI" dell'AdE e tiwene conto di un valore prossimo al 50% del valore al mq dell'abitazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5	59,84 mq	2.200,00 €/mq	€ 131.648,00	100,00%	€ 131.648,00
Bene N° 2 - Garage Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1	23,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 26.450,00	100,00%	€ 26.450,00
				Valore di stima:	€ 158.098,00

Valore di stima: € 158.098,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (regolarizzazione delle dichiarazioni ex DM 37/08 sugli impianti)	1200,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Altro (regolarizzazione libretto impianto/caldaia e verifica annuale)	200,00	€
---	--------	---

Valore finale di stima: € 148.793,10

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 01/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Battista Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VerbaleAperturaOOPP (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DocFoto (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Catasto (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Catasto (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure e sintetici Conservatoria dei Registri Immobiliari (Aggiornamento al 28/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Compravendita (Aggiornamento al 29/07/1988)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Pratiche Edilizie autorizzative (Aggiornamento al 01/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 24/05/1988)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 28/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione amministratore (Aggiornamento al 25/06/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5
appartamento sito al 5° e ultimo piano di un edificio condominiale in calcestruzzo armato. Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali. L'appartamento è servito anche da un ascensore condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 63, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, da ultimo con atto C.C. n.95 del 08/11/2021 - variante "Città Resiliente"; Zona a tessuto omogeneo B --> Zone di completamento della fascia costiera --> Zone a vocazione turistica della fascia costiera --> articolo 16/l delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola S.1.1 e tavola P.4.11)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1
Garage sito al piano interrato di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali. Il piano interrato destinato a garage dei vari condomini è diviso in due parti da un setto murario trasversale quasi mediano all'edificio (si veda elaborato planimetrico catastale qui allegato) e ogni zona è servita da una rampa di collegamento al piano strada (piano terra). Le due zone sono direttamente e internamente collegate ai piani superiori, ciascuna, da un ascensore condominiale. Inoltre le zone sono dotate di una saracinesca a protezione delle autorimesse e dello spazio di manovra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 63, Sub. 47, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, da ultimo con atto C.C. n.95 del 08/11/2021 - variante "Città Resiliente"; Zona a tessuto omogeneo B --> Zone di completamento della fascia costiera --> Zone a vocazione turistica della fascia costiera --> articolo 16/l delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola S.1.1 e tavola P.4.11)


Prezzo base d'asta: € 148.793,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.793,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, scala A, interno /, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 63, Sub. 21, Categoria A2	Superficie	59,84 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo del bene può essere classificato come sufficiente/buono. L'u.i. presenta caldaia e pompa di calore piuttosto recenti come installazione. Non sono però stati recuperati i certificati di conformità.		
Descrizione:	appartamento sito al 5° e ultimo piano di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali. L'appartamento è servito anche da un ascensore condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - via Alessandro Poerio, 1, interno /, piano -1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 63, Sub. 47, Categoria C6	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo del bene, in considerazione della destinazione d'uso, può essere classificato come buono.		
Descrizione:	Garage sito al piano interrato di un edificio condominiale in calcestruzzo armato, Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune, a circa 300 metri dal centro storico (Est - Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonario, ecc), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali. Il piano interrato destinato a garage dei vari condomini è diviso in due parti da un setto murario trasversale quasi mediano all'edificio (si veda elaborato planimetrico catastale qui allegato) e ogni zona è servita da una rampa di collegamento al piano strada (piano terra). Le due zone sono direttamente e internamente collegate ai piani superiori, ciascuna, da un ascensore condominiale. Inoltre le zone sono dotate di una saracinesca a protezione delle autorimesse e dello spazio di manovra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, SCALA A, INTERNO /, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 19/06/2015

Reg. gen. 10038 - Reg. part. 1505

Importo: € 112.118,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.150,00

Note: presente sezione D: IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITÀ ESONERANDO IL CONSERVATO RE, RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. LA PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHÉ A LLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE DESCRITTE NEL QUADRO B. SULLA SOMMA INGIUNTA DI EURO 112.118,42 DECORRONO GLI INTERESSI CONVENZIONALMENTE PATTUITI E SULLA SOLA SORTE CAPITALE A PARTIRE DAL 16/11/2014 AL SALDO. SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA N. 72981 DEL 17/06/2015.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SENIGALLIA (AN) - VIA ALESSANDRO POERIO, 1, INTERNO /, PIANO -1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 19/06/2015

Reg. gen. 10038 - Reg. part. 1505

Importo: € 112.118,42

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.150,00

Note: presente sezione D: IL RICHIEDENTE SI ASSUME OGNI RESPONSABILITÀ ESONERANDO IL CONSERVATO RE, RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C. LA PRESENTE ISCRIZIONE SI INTENDE ESTESA AI FRUTTI NATURALI E CIVILI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, ACCESSORI, PERTINENZE E DIRITTI ACCESSORI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, NONCHÉ A LLE QUOTE PROPORZIONALI DI COMPROPRIETÀ DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C., SPETTANTI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE DESCRITTE NEL QUADRO B. SULLA SOMMA INGIUNTA DI EURO 112.118,42 DECORRONO GLI INTERESSI CONVENZIONALMENTE PATTUITI E SULLA SOLA SORTE CAPITALE A PARTIRE DAL 16/11/2014 AL SALDO. SI ALLEGA DUPLICATO DI QUIETANZA N. 72981 DEL 17/06/2015.

