

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Matteo Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	7
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	9
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2.....	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	10
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	11
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	13

Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	14
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	16
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	16
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	21

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	23
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	24
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	26
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	28
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	28
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	28
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	30
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	32
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	33

Vincoli od oneri condominiali.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	34
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.....	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.665,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	44
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	44
Bene N° 3 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	46
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	46



All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Ing. Di Matteo Giorgio, con studio in Corso Giovanni Amendola, 17 - 60100 - 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 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 2, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria.

Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese.

Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni.

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria.

Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese.

Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.

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 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Piccolo fabbricato indipendente (al catasto, "garage") utilizzato come deposito, facente parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico.

Il piccolo fabbricato si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio immobiliare, vedi il bene n° 1.

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 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Autorimessa in uso come deposito in fabbricato rurale storico isolato. Due appartamenti con accessori, un'altra autorimessa e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 2, n° 3, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni.

Per le caratteristiche della zona, vedi il bene n° 1.

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° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Manufatto un tempo adibito a deposito, ad oggi non più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata, che faceva parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico.

Il manufatto, si trovava all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni.

Per la descrizione generale del complesso immobiliare, vedi il bene n° 1.

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 Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Sub. 6 (bene n° 2), sub. 1 (corte comune), salvo altri.

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Sub. 5 (bene n° 1), sub. 4, sub. 1 (corte comune), salvo altri.

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Il bene è interamente circondato dal sub. 1 (corte comune).

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Sub. 6 (bene n° 2), sub. 1 (corte comune), salvo altri.

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Ad oggi, il bene risulta completamente demolito.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento - ingresso/corridoio	9,48 mq	10,99 mq	1	10,99 mq	2,75 m	1
appartamento - cucina (tinello)	14,60 mq	18,25 mq	1	18,25 mq	3,00 m	1
appartamento - cucina (angolo cottura)	4,20 mq	4,95 mq	1	4,95 mq	2,36 m	1

appartamento - bagno	3,20 mq	3,76 mq	1	3,76 mq	2,36 m	1
appartamento - camera 1	13,87 mq	16,40 mq	1	16,40 mq	4,56 m	1
appartamento - camera 2	13,87 mq	16,40 mq	1	16,40 mq	4,56 m	1
appartamento - studio	14,60 mq	18,25 mq	1	18,25 mq	4,56 m	1
soffitta	9,48 mq	10,99 mq	0,20	2,20 mq	2,40 m	2
ripostiglio (in disuso)	2,52 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	T
legnaia/sbroglio	68,73 mq	80,28 mq	0,33	26,49 mq	3,05 m	T
pollaio 1 (in disuso)	21,72 mq	23,18 mq	0,33	7,65 mq	2,89 m	T
pollaio 2 (in disuso)	15,88 mq	17,10 mq	0,33	5,64 mq	2,89 m	T
annesso - ripostiglio 1 (in disuso)	1,26 mq	1,60 mq	0,20	0,32 mq	1,78 m	T
annesso - ripostiglio 2 (in disuso)	5,71 mq	6,75 mq	0,20	1,35 mq	2,25 m	T
annesso - ripostiglio 3 (pollaio)	4,40 mq	5,10 mq	0,20	1,02 mq	2,25 m	T
annesso - ripostiglio 4 (pollaio)	6,05 mq	6,90 mq	0,20	1,38 mq	2,25 m	T
annesso - ripostiglio 5 (in disuso)	5,50 mq	6,53 mq	0,20	1,31 mq	2,25 m	T
annesso - ripostiglio 6 (in disuso)	0,80 mq	1,08 mq	0,20	0,22 mq	0,00 m	T
forno (in disuso)	6,75 mq	8,85 mq	0,20	1,77 mq	0,00 m	T
bocca del forno (in disuso)	3,13 mq	4,88 mq	0,20	0,98 mq	2,65 m	T
pozzo (in disuso)	1,83 mq	2,56 mq	0,20	0,51 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				140,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti per il calcolo delle superfici convenzionali tengono conto anche dell'altezza e delle caratteristiche del vano.

Per alcuni vani, l'altezza indicata è quella media.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento - scala/disimpegno	6,79 mq	8,97 mq	1	8,97 mq	0,00 m	T
appartamento - cucina (in uso come ripostiglio)	34,80 mq	40,85 mq	1	40,85 mq	2,92 m	1

appartamento - camera 1 (in uso come ripostiglio)	16,81 mq	20,70 mq	1	20,70 mq	2,92 m	1
appartamento - camera 2 (in uso come ripostiglio)	17,55 mq	22,03 mq	1	22,03 mq	2,53 m	1
appartamento - bagno (in uso come ripostiglio)	3,60 mq	4,83 mq	1	4,83 mq	0,00 m	1
soffitta	62,56 mq	67,89 mq	0,33	22,40 mq	2,03 m	1
soffitta - scala/disimpegno	5,40 mq	7,43 mq	0,33	2,45 mq	0,00 m	1-2
soffitta	50,59 mq	56,44 mq	0,33	18,63 mq	1,89 m	2
sbroglio	11,70 mq	15,46 mq	0,33	5,10 mq	2,98 m	T
cantina	29,66 mq	35,85 mq	0,33	11,83 mq	3,18 m	T
legnaia (in uso come ripostiglio)	34,80 mq	40,85 mq	0,33	13,48 mq	3,08 m	T
pollai 1 (in disuso)	6,44 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	0,00 m	T
pollai 2 (in disuso)	6,44 mq	7,25 mq	0,20	1,45 mq	0,00 m	T
pollai 3 (in disuso)	6,79 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				175,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti per il calcolo delle superfici convenzionali tengono conto anche dell'altezza e delle caratteristiche del vano.

Per alcuni vani, l'altezza indicata è quella media.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
pozzo (in disuso)	17,63 mq	19,80 mq	1	19,80 mq	1,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata è quella media.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (utilizzata come deposito)	41,56 mq	44,64 mq	1	44,64 mq	2,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito completamente demolito	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

I preesistenti dati di superficie e di altezza (media) sono desunti dalla documentazione catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catastal			
	5	122	5		A3	2	8,5 vani	135 mq	351,19 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità consiste nella mancanza della rappresentazione del vano di passaggio tra il corridoio e l'adiacente u.i. sub. 6 (bene n° 2), a livello del primo piano.

La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia (vedi il capitolo "Regolarità edilizia").

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	122	9		A3	2	7 vani	143 mq	289,22 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità consiste nella mancanza della rappresentazione del vano di passaggio tra la cucina e l'adiacente u.i. sub. 5 (bene n° 1), a livello del primo piano.

La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia (vedi il capitolo "Regolarità edilizia").

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

							e			
5	122	3		C6	3	18 mq	20 mq	11,16 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	122	4		C6	3	40 mq	45 mq	24,79 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	122	2		C2	2	111 mq	111 mq	85,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

Dovrà pertanto procedersi all'aggiornamento della situazione catastale, preve regolarizzazione edilizia (vedi il capitolo "Regolarità edilizia").

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi sufficiente per l'appartamento al primo piano e per la legnaia/sbroglio al piano terra; insufficiente per il resto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi appena sufficiente per l'appartamento al primo piano; insufficiente per il resto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi insufficiente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi insufficiente.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Sub. 1 (corte comune).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Sub. 1 (corte comune).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Sub. 1 (corte comune).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Sub. 1 (corte comune).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Sub. 1 (corte comune).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo, le particelle 120 e 121 (di altra proprietà rispetto al debitore) hanno la medesima intestazione; pertanto, non ricorre l'eventualità di servitù per lotto intercluso a favore della particella 121 (fondo dominante) a carico (fondo servente) del lotto periziato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo, le particelle 120 e 121 (di altra proprietà rispetto al debitore) hanno la medesima intestazione; pertanto, non ricorre l'eventualità di servitù per lotto intercluso a favore della particella 121 (fondo dominante) a carico (fondo servente) del lotto periziato.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Vedi bene n° 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Vedi bene n° 1.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Vedi bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Il bene n° 1 fa parte di un complesso edilizio rurale costituito da un fabbricato o corpo principale e corpi accessori, tutti ricompresi all'interno di una ampia corte comune con accesso carrabile da via Madonna del Piano.

Sostanzialmente, il complesso risale al periodo compreso tra il 1895 e il 1945 ed è costituito da strutture in muratura portante, coperture con strutture in legno e manti in coppi, e solai di piano (presenti nel solo corpo principale) di varia tipologia (legno, acciaio con voltine in laterizio, ecc.).

Si segnala che nella corte sono presenti un container metallico, appoggiato su terreno, e un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello descritto in seguito), del quale non si sono reperite le autorizzazioni.

Il bene n° 1 consiste in quanto segue.

1a) Un appartamento al primo piano del corpo principale, accessibile mediante una scala esterna addossata alla facciata Sud Ovest, così articolato: ingresso/corridoio, cucina suddivisa in tinello e angolo cottura, bagno, 2 camere, studio.

1b) Una soffitta al secondo piano (sottotetto) del corpo principale.

1c) Un piccolo ripostiglio (in disuso) nel sottoscala della scala esterna.

1d) Una legnaia/sbroglio al piano terra del corpo principale.

1e) 2 pollai (in disuso) al piano terra, con coperture parzialmente in rovina, giustapposti alla facciata Nord Ovest del corpo principale.

1f) Un accessorio indipendente, a un piano fuori terra, con pianta pressoché rettangolare, in cattivo stato di conservazione e parzialmente ricoperto da vegetazione invasiva, comprendente 6 ripostigli (4 in disuso e 2 utilizzati come pollai) e un forno con la sua antistante bocca (in disuso).

1g) Un pozzo in muratura (in disuso), la cui porzione emergente dal terreno è in parte in rovina e mancante della originaria copertura.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente sufficiente per quanto riguarda l'appartamento (1a) e lo sbroglio/legnaia (1d) e sostanzialmente insufficiente per il resto.

Le deficienze conservative e manutentive rendono pericolosa l'eventuale fruizione dei manufatti 1c, 1e, 1f, 1g.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; in considerazione della tipologia costruttiva, si possono ipotizzare fondazioni di tipo diretto e con poco approfondimento

esposizione: in zona semi-pianeggiante, su 3 lati per l'appartamento (Nord-Ovest, Sud-Ovest, Sud-Est)

altezza interna utile: variabile (vedi capitolo "Consistenza immobile")

struttura verticale: muratura portante di laterizi

solai: legno, acciaio con voltine in laterizio o tavelle, ecc.

copertura: "a capanna" o "a falda", in legno

manto di copertura: coppi o tegole in laterizio

pareti esterne: in muratura

pareti interne: in muratura, prevalentemente rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: le pavimentazioni interne sul terreno sono generalmente in battuto di cemento; per l'appartamento al piano primo, sono in marmette di graniglia, cotto

infissi esterni: di varia tipologia, generalmente in legno

infissi interni: di varia tipologia, generalmente in legno

volte: non presenti

scale: scala esterna che conduce all'appartamento in c.a., con balaustra metallica; scala interna che conduce alla soffitta, in metallo

impianto elettrico: per l'appartamento e per lo sbroglio/legnaia è presente un semplice impianto elettrico, in parte fuori traccia

impianto idrico: presente per l'appartamento

impianto termico: per l'appartamento sono presenti caldaia murale a gas (GPL) per riscaldamento (corpi radianti in alluminio) e acqua calda sanitaria e 3 pompe di calore mono-split; il bene è sprovvisto di serbatoio GPL; la fornitura, attualmente, avviene per mezzo delle tradizionali bombole portatili

terreno esclusivo: corte esterna, in comune con gli altri beni del lotto

posto auto: aree carrabili della corte comune; le autorimesse (bene ° 3 e bene n° 4) sono utilizzate come depositi

soffitta, cantina o simili: soffitta al piano 2° (sottotetto), altri accessori al piano terra e nel corpo indipendente, il tutto come sopra descritto

dotazioni condominiali: corte comune estrna destinata parzialmente a parcheggio e manovra dei mezzi e parzialmente a verde

altro: /

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Il bene n° 2 fa parte di un complesso edilizio rurale costituito da un fabbricato o corpo principale e corpi accessori, tutti ricompresi all'interno di una ampia corte comune con accesso carrabile da via Madonna del Piano.

Sostanzialmente, il complesso risale al periodo compreso tra il 1895 e il 1945 ed è costituito da strutture in muratura portante, coperture con strutture in legno e manti in coppi, e solai di piano (presenti nel solo corpo principale) di varia tipologia (legno, acciaio con voltine in laterizio, ecc.).

Si segnala che nella corte sono presenti un container metallico, appoggiato su terreno, e un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello descritto in seguito), del quale non si sono reperite le autorizzazioni. Il bene n° 2 consiste in quanto segue.

2a) Un appartamento al primo piano del corpo principale, raggiungibile mediante una scala interna con accesso diretto dalla facciata Sud Este del corpo principale, così articolato: cucina, bagno, 2 camere; l'intero appartamento è attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio.

2b) Una soffitta a livello del primo piano, accessibile da una delle camere dell'appartamento, con copertura parzialmente in rovina e solaio di calpestio caratterizzato da alcune lacunosità che non ne rendono sicura la completa fruizione; questa si trova ubicata al primo piano di una appendice di due livelli giustapposta alla facciata Nord Est del corpo principale.

2c) Una seconda soffitta, al secondo piano (sottotetto) del corpo principale, raggiungibile mediante una scala interna.

2d) Uno sbroglio al piano terra del corpo principale.

2e) Una cantina al piano terra del corpo principale.

2f) Una legnaia (in uso come deposito) al piano terra del corpo principale.

2g) 3 pollai (in disuso) al piano terra dell'appendice del corpo principale.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente appena sufficiente per quanto riguarda l'appartamento (2a) e sostanzialmente insufficiente per il resto.

Le deficienze conservative e manutentive rendono pericolosa l'eventuale fruizione quantomeno della soffitta 2b e dei pollai 2g.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; in considerazione della tipologia costruttiva, si possono ipotizzare fondazioni di tipo diretto e con poco approfondimento

esposizione: in zona semi-pianeggiante, su 2 lati per l'appartamento (Nord-Ovest, Sud-Est)

altezza interna utile: variabile (vedi capitolo "Consistenza immobile")

struttura verticale: muratura portante di laterizi

solai: legno, acciaio con voltine in laterizio o tavelle, ecc.

copertura: "a capanna" o "a falda", in legno

manto di copertura: coppi o tegole in laterizio per il corpo principale; ondulina in fibrocemento per la soffitta 2b

pareti esterne: in muratura

pareti interne: in muratura, prevalentemente rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: le pavimentazioni interne sul terreno sono generalmente in battuto di cemento; per l'appartamento al piano primo sono in cotto

infissi esterni: di varia tipologia, generalmente in legno

infissi interni: di varia tipologia, generalmente in legno

volte: non presenti

scale: scale interne con struttura in legno e gradini rivestiti con pedate in prefabbricati cementizi

impianto elettrico: per l'appartamento è presente un semplice impianto elettrico, sostanzialmente fuori traccia

impianto idrico: presente per l'appartamento

impianto termico: assente

terreno esclusivo: corte esterna, in comune con gli altri beni del lotto

posto auto: aree carrabili della corte comune; le autorimesse (bene n° 3 e bene n° 4) sono utilizzate come

depositi

soffitta, cantina o simili: soffitta al piano 1° e soffitta al piano 2° (sottotetto), altri accessori al piano terra, il tutto come sopra descritto

dotazioni condominiali: corte comune esterna destinata parzialmente a parcheggio e manovra dei mezzi e parzialmente a verde

altro: /

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Il bene n° 3 fa parte di un complesso edilizio rurale costituito da un fabbricato o corpo principale e corpi accessori, tutti ricompresi all'interno di una ampia corte comune con accesso carrabile da via Madonna del Piano.

Sostanzialmente, il complesso risale al periodo compreso tra il 1895 e il 1945 ed è costituito da strutture in muratura portante, coperture con strutture in legno e manti in coppi, e solai di piano (presenti nel solo corpo principale) di varia tipologia (legno, acciaio con voltine in laterizio, ecc.).

Si segnala che nella corte sono presenti un container metallico, appoggiato su terreno, e un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello descritto in seguito), del quale non si sono reperite le autorizzazioni.

Il bene n° 3 consiste in un piccolo fabbricato indipendente in muratura, con tetto a capanna, a pianta rettangolare, silupantesi su un solo livello fuori terra.

Il fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione e parzialmente ricoperto da vegetazione invasiva; le deficienze conservative e manutentive ne rendono potenzialmente pericolosa la fruizione.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; in considerazione della tipologia costruttiva, si possono ipotizzare fondazioni di tipo diretto e con poco approfondimento

esposizione: fabbricato isolato

altezza interna utile: max 2.5 m circa, min. 2 m circa

struttura verticale: muratura

solai: /

copertura: "a capanna", in legno

manto di copertura: coppi o tegole in laterizio

pareti esterne: muratura

pareti interne: /

pavimentazioni interne: battuto di cemento

infissi esterni: legno, lamiera di metallo

infissi interni: /

volte: /

scale: /

impianto elettrico: /

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo: corte esterna, in comune con gli altri beni del lotto

posto auto: il manufatto è formalmente una autorimessa, ma è utilizzato come deposito

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corte comune estrna destinata parzialmente a parcheggio e manovra dei mezzi e parzialmente a verde

altro: /

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Il bene n° 4 fa parte di un complesso edilizio rurale costituito da un fabbricato o corpo principale e corpi accessori, tutti ricompresi all'interno di una ampia corte comune con accesso carrabile da via Madonna del

Piano.

Sostanzialmente, il complesso risale al periodo compreso tra il 1895 e il 1945 ed è costituito da strutture in muratura portante, coperture con strutture in legno e manti in coppi, e solai di piano (presenti nel solo corpo principale) di varia tipologia (legno, acciaio con voltine in laterizio, ecc.).

Si segnala che nella corte sono presenti un container metallico, appoggiato su terreno, e un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello descritto in seguito), del quale non si sono reperite le autorizzazioni. Il bene n° 4 consiste in locale autorimessa, attualmente adibito a deposito, al piano terra del corpo principale, accessibile mediante una un ingresso indipendente posto sulla facciata principale (Sud Est)

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente: alcune lacunosità del solaio che costituisce il soffitto del locale ne rendono insicura la completa fruizione.

Di seguito, si riassumono le caratteristiche costruttive prevalenti.

fondazioni: non rilevabili; in considerazione della tipologia costruttiva, si possono ipotizzare fondazioni di tipo diretto e con poco approfondimento

esposizione: in zona semi-pianeggiante, su 2 lati per il garage (Nord-Ovest, Sud-Est)

altezza interna utile: c.ca 2.95 m

struttura verticale: muratura portante di laterizi

solai: acciaio con voltine in laterizio (solaio a soffitto)

copertura: /

manto di copertura: /

pareti esterne: muratura

pareti interne: /

pavimentazioni interne: laterizio, battuto di cemento

infissi esterni: metallo, legno

infissi interni: /

volte: /

scale: /

impianto elettrico: /

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo: corte esterna, in comune con gli altri beni del lotto

posto auto: il bene è formalmente una autorimessa, ma è utilizzato come deposito

soffitta, cantina o simili: /

dotazioni condominiali: corte comune estrna destinata parzialmente a parcheggio e manovra dei mezzi e parzialmente a verde

altro: /

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata. Sulla base della rappresentazione catastale, si può desumere che fosse essenzialmente costituito da due tettoie rettangolari giustapposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Si veda la certificazione notarile allegata alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Ancona il 07/11/2019
Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398
Quota: 1/1
Importo: € 72.754,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24,
PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Ancona il 07/11/2019
Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398
Quota: 1/1
Importo: € 72.754,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 25/01/2019

Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152

Quota: 1/1

Importo: € 206.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Ancona il 07/11/2019

Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398

Quota: 1/1

Importo: € 72.754,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/03/2024

Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 25/01/2019

Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152

Quota: 1/1

Importo: € 206.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Ancona il 07/11/2019

Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398

Quota: 1/1

Importo: € 72.754,82

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

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

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Ancona il 07/11/2019
Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398
Quota: 1/1
Importo: € 72.754,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42
La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42
La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42
La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42

La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42

La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

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

A seguito dell'accesso agli atti urbanistici/edilizi presso il Comune di Corinaldo, è emerso che negli archivi comunali non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili (vedi allegato 10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf).

E' presente la scheda n. 068 che classifica il complesso edilizio tra gli edifici e manufatti storici isolati.

Pertanto, unico riferimento per la verifica della conformità edilizia è la suddetta scheda n.068 e la prima rappresentazione catastale disponibile, la quale risale all'anno 2010 (planimetria di impianto).

Rispetto alla planimetria catastale, risulta la presenza di un vano di passaggio interno che pone in comunicazione il corridoio dell'appartamento al primo piano con l'u.i. sub. 6 (bene n° 2).

Il vano è realizzato su una muratura portante del fabbricato; per tale motivo, essa non può rientrare nella nozione di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, del DPR 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del DL 69/2024.

Per la regolarizzazione dovrà provvedersi ad una procedura di sanatoria edilizia, mediante SCIA in Sanatoria corredata del progetto strutturale.

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.

Si segnala che allo stato attuale il bene è caratterizzato da una categorizzazione catastale (A/3) e da un utilizzo residenziale, benchè non risulti alcuna pratica per la sua trasformazione da fabbricato colonico a fabbricato residenziale.

A seguito di specifiche richieste in merito, il Comune di Corinaldo ha risposto con una nota di chiarimenti che si allega alla presente relazione (vedi allegato "10-02_2024-09-12_ComuneDiCorinaldo_PEC_Precisazioni.pdf").

In sintesi, il Comune di Corinaldo precisa che:

- qualora l'utilizzo abitativo è possibile senza interventi edilizi, nessun contributo è dovuto, stante l'epoca remota di costruzione e di utilizzo dell'immobile
- qualora l'immobile sia oggetto di interventi edilizi a destinazione residenziale, il contributo di costruzione è dovuto nella misura e con le modalità di calcolo specificate nella nota del Comune di Corinaldo sopra richiamata

Non esiste la certificazione di Agibilità/Abitabilità.

In considerazione del descritto stato di conservazione e manutenzione dei beni (vedi il capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti"), allo stato attuale, la procedura di agibilità potrà essere espletata solo limitatamente all'appartamento (1a), alla soffitta (1b), alla legnaia/sbroglio (1d).

Si segnala che nella corte sono presenti:

- un container metallico, appoggiato su terreno, del quale dovrà provvedersi la rimozione, dal momento che, con tale stato di fatto, esso rientra nella definizione di "intervento nuova costruzione " ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e), lettera e.5) del DPR 380/2001
- un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello catalogato nella scheda n. 068 e riportato nella planimetria catastale del bene n° 1) del quale non si sono reperite le autorizzazioni: per questo pozzo dovrà provvedersi alla regolarizzazione o alla sigillatura

Esiste un certificato energetico (APE) relativo all'appartamento risalente al 2018; tale APE è elaborato con "impianto simulato", mentre, alla data del sopralluogo l'appartamento risulta munito di caldaia a gas per riscaldamento e ACS e di impianto di condizionamento (pompe di calore); pertanto, tenendo conto delle effettive dotazioni impiantistiche, il nuovo APE è redatto dallo scrivente CTU in conformità all'incarico ricevuto e allegato alla presente perizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

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

A seguito dell'accesso agli atti urbanistici/edilizi presso il Comune di Corinaldo, è emerso che negli archivi comunali non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili (vedi allegato 10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

E' presente la scheda n. 068 che classifica il complesso edilizio tra gli edifici e manufatti storici isolati.

Pertanto, unico riferimento per la verifica della conformità edilizia è la suddetta scheda n.068 e la prima rappresentazione catastale disponibile, la quale risale all'anno 2010 (planimetria di impianto).

Rispetto alla planimetria catastale, risulta la presenza di un vano di passaggio interno tra la cucina e l'adiacente u.i. sub. 5 (bene n° 1), a livello del primo piano.

Il vano è realizzato su una muratura portante del fabbricato; per tale motivo, essa non può rientrare nella nozione di "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis, del DPR 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del DL 69/2024.

Per la regolarizzazione dovrà provvedersi ad una procedura di sanatoria edilizia, mediante SCIA in Sanatoria corredata del progetto strutturale.

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.

Si segnala che allo stato attuale il bene è caratterizzato da una categorizzazione catastale (A/3) e da un utilizzo residenziale, benchè non risulti alcuna pratica per la sua trasformazione da fabbricato colonico a fabbricato residenziale.

A seguito di specifiche richieste in merito, il Comune di Corinaldo ha risposto con una nota di chiarimenti che si allega alla presente relazione (vedi allegato "10-02_2024-09-12_ComuneDiCorinaldo_PEC_Precisazioni.pdf").

In sintesi, il Comune di Corinaldo precisa che:

- qualora l'utilizzo abitativo è possibile senza interventi edilizi, nessun contributo è dovuto, stante l'epoca remota di costruzione e di utilizzo dell'immobile
- qualora l'immobile sia oggetto di interventi edilizi a destinazione residenziale, il contributo di costruzione è dovuto nella misura e con le modalità di calcolo specificate nella nota del Comune di Corinaldo sopra richiamata

Non esiste la certificazione di Agibilità/Abitabilità.

In considerazione del descritto stato di conservazione e manutenzione dei beni (vedi il capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti"), allo stato attuale, la procedura di agibilità non potrà essere espletata quantomeno per la soffitta 2b e i pollai 2g.

Si segnala che nella corte sono presenti:

- un container metallico, appoggiato su terreno, del quale dovrà provvedersi la rimozione, dal momento che, con tale stato di fatto, esso rientra nella definizione di "intervento nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e), lettera e.5) del DPR 380/2001
- un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello catalogato nella scheda n. 068 e riportato nella planimetria catastale del bene n° 1) del quale non si sono reperite le autorizzazioni: per questo pozzo dovrà provvedersi alla regolarizzazione o alla sigillatura

Esiste il certificato energetico (APE) relativo all'appartamento, risalente al 2018, che si allega alla presente

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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

A seguito dell'accesso agli atti urbanistici/edilizi presso il Comune di Corinaldo, è emerso che negli archivi comunali non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili (vedi allegato 10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

E' presente la scheda n. 068 che classifica il complesso edilizio tra gli edifici e manufatti storici isolati.

Pertanto, unico riferimento per la verifica della conformità edilizia è la suddetta scheda n.068 e la prima rappresentazione catastale disponibile, la quale risale all'anno 2010 (planimetria di impianto): il bene n° 3 risulta sostanzialmente conforme alla suddetta rappresentazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il bene è caratterizzato da una categorizzazione catastale C/6, nell'ambito di un complesso edilizio caratterizzato da un utilizzo residenziale: per tale aspetto, vedi quanto riportato per il bene n° 1

Non esiste la certificazione di Agibilità/Abitabilità.

In considerazione del descritto stato di conservazione e manutenzione del bene (vedi il capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti"), non si ritiene che, allo stato attuale, la procedura di agibilità possa essere espletata.

Stante la mancanza di impianto termico e della destinazione del fabbricato, non esiste e non risulta necessario un certificato energetico (APE).

Per ulteriori aspetti, vedi bene n° 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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

A seguito dell'accesso agli atti urbanistici/edilizi presso il Comune di Corinaldo, è emerso che negli archivi comunali non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili (vedi allegato 10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf").

E' presente la scheda n. 068 che classifica il complesso edilizio tra gli edifici e manufatti storici isolati.

Pertanto, unico riferimento per la verifica della conformità edilizia è la suddetta scheda n.068 e la prima

rappresentazione catastale disponibile, la quale risale all'anno 2010 (planimetria di impianto): il bene n° 4 risulta sostanzialmente conforme alla suddetta rappresentazione catastale.

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.

Allo stato attuale il bene è caratterizzato da una categorizzazione catastale C/6, nell'ambito di un complesso edilizio caratterizzato da un utilizzo residenziale: per tale aspetto, vedi quanto riportato per il bene n° 1

Non esiste la certificazione di Agibilità/Abitabilità.

In considerazione del descritto stato di conservazione e manutenzione del bene (vedi il capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti"), non si ritiene che, allo stato attuale, la procedura di agibilità possa essere espletata.

Stante la mancanza di impianto termico e della destinazione del fabbricato, non esiste e non risulta necessario un certificato energetico (APE).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

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

A seguito dell'accesso agli atti urbanistici/edilizi presso il Comune di Corinaldo, è emerso che negli archivi comunali non risultano essere presenti pratiche edilizie relative agli immobili (vedi allegato 10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf).

E' presente la scheda n. 068 che classifica il complesso edilizio tra gli edifici e manufatti storici isolati.

Pertanto, unico riferimento per la verifica della conformità edilizia è la suddetta scheda n.068 e la prima rappresentazione catastale disponibile, la quale risale all'anno 2010 (planimetria di impianto): ad oggi, il bene n° 5 non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata: non risulterà alcuna autorizzazione alla demolizione.

A seguito di specifiche richieste in merito, il Comune di Corinaldo ha risposto con una nota di chiarimenti che si allega alla presente relazione (vedi allegato "10-02_2024-09-12_ComuneDiCorinaldo_PEC_Precisazioni.pdf"). Pertanto dovrà procedersi a regolarizzare l'avvenuta demolizione con un procedimento di CILA in Sanatoria. Per ulteriori aspetti, vedi bene n° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente il condominio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente il condominio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente il condominio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente il condominio.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente il condominio.

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 Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 2, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria. Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese. Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.264,00
Il valore unitario scelto tiene conto anche di quanto riportato ai capitoli "Normativa urbanistica", "Regolarità edilizia" e dell'incidenza della corte comune.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria. Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese. Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 105.552,00

Il valore unitario scelto tiene conto anche di quanto riportato ai capitoli "Normativa urbanistica", "Regolarità edilizia" e dell'incidenza della corte comune.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
Piccolo fabbricato indipendente (al catasto, "garage") utilizzato come deposito, facente parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico. Il piccolo fabbricato si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio immobiliare, vedi il bene n° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.435,00

Il valore unitario scelto tiene conto anche di quanto riportato ai capitoli "Normativa urbanistica", "Regolarità edilizia" e dell'incidenza della corte comune.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
Autorimessa in uso come deposito in fabbricato rurale storico isolato. Due appartamenti con accessori, un'altra autorimessa e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 2, n° 3, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per le caratteristiche della zona, vedi il bene n° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.624,00

Il valore unitario scelto tiene conto anche di quanto riportato ai capitoli "Normativa urbanistica", "Regolarità edilizia" e dell'incidenza della corte comune.

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
Manufatto un tempo adibito a deposito, ad oggi non più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata, che faceva parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico. Il manufatto, si trovava all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio immobiliare, vedi il bene n° 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 2, Categoria C2

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

Il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

Si stima il valore nullo, non ritenendo economicamente vantaggiosa una eventuale potenziale ricostruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2	140,44 mq	600,00 €/mq	€ 84.264,00	100,00%	€ 84.264,00
Bene N° 2 - Appartamento Corinaldo (AN) - via	175,92 mq	600,00 €/mq	€ 105.552,00	100,00%	€ 105.552,00

Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2					
Bene N° 3 - Garage Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	19,80 mq	325,00 €/mq	€ 6.435,00	100,00%	€ 6.435,00
Bene N° 4 - Garage Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	44,64 mq	350,00 €/mq	€ 15.624,00	100,00%	€ 15.624,00
Bene N° 5 - Deposito Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T	110,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 211.875,00

Valore di stima: € 211.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - beni 1 e 2 - sanatoria edilizia per apertura vano porta (SCIA in Sanatoria), compresi oneri tecnici	3800,00	€
Altro - beni 1 e 2 - regolarizzazione catastale, compresi oneri tecnici	480,00	€
Altro - vari beni - DiCo/DiRi impianti compresi oneri tecnici e adeguamenti normativi	2500,00	€
Altro - vari beni - agibilità parziale (SCA), compresi oneri tecnici	2500,00	€
Altro - bene 5 - sanatoria edilizia per demolizione (CILA in Sanatoria), compresi oneri tecnici	2200,00	€
Altro - bene 5 - regolarizzazione catastale, compresi oneri tecnici	480,00	€
Altro - rimozione container (art. 3, DPR 380/2001)	2500,00	€
Altro - regolarizzazione o sigillatura pozzo	1000,00	€
Altro - stato di conservazione emanutenzione	35,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia - vizi occulti	2,50	%
Altro - bonifica da eventuali rifiuti tossici/nocivi	2,50	%

Valore finale di stima: € 111.665,00

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

Ancona, li 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Matteo Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 04/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 53 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elenco subalterni (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ispezioni ipotecarie e formalità (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita notaio Lattanzi 14490-6764 (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024 (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10-02_2024-09-12_ComuneDiCorinaldo_PEC_Precisazioni (Aggiornamento al 13/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE bene n° 1 (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE bene n° 2 (Aggiornamento al 06/12/2018)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 2, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria. Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese. Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante). Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42 La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf"). Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2
Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria. Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese. Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 9, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante). Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42 La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf"). Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T
Piccolo fabbricato indipendente (al catasto, "garage") utilizzato come deposito, facente parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico. Il piccolo fabbricato si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio

ASTE GIUDIZIARIE

immobiliare, vedi il bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante). Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42 La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf"). Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T Autorimessa in uso come deposito in fabbricato rurale storico isolato. Due appartamenti con accessori, un'altra autorimessa e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 2, n° 3, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per le caratteristiche della zona, vedi il bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante). Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42 La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf"). Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T Manufatto un tempo adibito a deposito, ad oggi non più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata, che faceva parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico. Il manufatto, si trovava all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio immobiliare, vedi il bene n° 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv: edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante). Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42 La scheda dell'edificio è la n. 068 e reca l'elenco degli interventi prescritti o ammessi riferiti ai singoli corpi di fabbrica che compongono il complesso edilizio (vedi allegato "10-01_AccessoAttiComuneCorinaldo_ProtPar3865_26-06-2024.pdf"). Vedi anche il capitolo "Regolarità edilizia".

Prezzo base d'asta: € 111.665,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
40 di 47

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.665,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	140,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi sufficiente per l'appartamento al primo piano e per la legnaia/sbroglio al piano terra; insufficiente per il resto.		
Descrizione:	Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 2, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria. Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese. Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	175,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi appena sufficiente per l'appartamento al primo piano; insufficiente per il resto.		
Descrizione:	Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori. Un altro appartamento con accessori, due autorimesse e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 3, n° 4, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria. Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese. Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	19,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi insufficiente.		
Descrizione:	Piccolo fabbricato indipendente (al catasto, "garage") utilizzato come deposito, facente parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico. Il piccolo fabbricato si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio immobiliare, vedi il bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	44,64 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi insufficiente.		
Descrizione:	Autorimessa in uso come deposito in fabbricato rurale storico isolato. Due appartamenti con accessori, un'altra autorimessa e un deposito ora demolito (descritti ai beni n° 1, n° 2, n° 3, n° 5) completano il compendio immobiliare (lotto unico). Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per le caratteristiche della zona, vedi il bene n° 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.		
Descrizione:	Manufatto un tempo adibito a deposito, ad oggi non più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata, che faceva parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico. Il manufatto, si trovava all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni. Per la descrizione generale del compendio immobiliare, vedi il bene n° 1.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24,
PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Ancona il 07/11/2019
Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398
Quota: 1/1
Importo: € 72.754,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24,
PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Ancona il 07/11/2019

Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398

Quota: 1/1

Importo: € 72.754,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/03/2024

Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ancona il 25/01/2019

Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152

Quota: 1/1

Importo: € 206.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Ancona il 07/11/2019

Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398

Quota: 1/1

Importo: € 72.754,82

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 15/03/2024

Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Ancona il 07/11/2019
Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398
Quota: 1/1
Importo: € 72.754,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA MADONNA DEL PIANO N. 24, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 25/01/2019
Reg. gen. 1432 - Reg. part. 152
Quota: 1/1
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo
Iscritto a Ancona il 07/11/2019
Reg. gen. 23769 - Reg. part. 3398
Quota: 1/1
Importo: € 72.754,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni



- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 15/03/2024
Reg. gen. 5403 - Reg. part. 3899
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

