



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE



Liquidazione Controllata 17/2024 – [REDACTED]



Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani



PERIZIA DI STIMA



Liquidatore

Avv. Emanuela Cortucci



Consulente Tecnico

Ing. Spuri Tania



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Procedura 17/2024	15
Lotto Unico	15



INCARICO



La sottoscritta Ing. Spuri Tania, con studio in Via Fratelli Latini, 37 - 60044 - Fabriano (AN), email spuri.tania@gmail.com, PEC tania.spuri@ingpec.eu, veniva nominato C.T.U. in data 24/04/2025 dal Giudice Dott.ssa Maria Letizia Mantovani su richiesta del liquidatore Avv.to Emanuela Cortucci.



PREMESSA



I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1, T, 1 (Coord. Geografiche: 43°39'10.7"N 13°01'58.7"E);
- **Bene n° 2** – Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1 (Coord. Geografiche: 43°39'10.7"N 13°01'58.7"E).



DESCRIZIONE



L'appartamento ed il garage, oggetto della presente stima, sono entrambi situati all'interno di in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo, a circa tre chilometri dal centro storico della città. I beni sono accessibili da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati 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 del Montale 29, piano S1, T, 1;
- **Bene n° 2** – Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1.



TITOLARITÀ



Gli immobili oggetto di valutazione, appartengono al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Bene n° 1 - Appartamento

L'immobile confina su un lato con l'appartamento limitrofo, di altra proprietà, mentre sugli altri tre lati risulta libero.

Bene n° 2 – Garage

L'immobile confina su un lato con il garage limitrofo, di altra proprietà, su due lati risulta libero (sono interrati) mentre il quarto lato confina, ed è comunicante, con il piano seminterrato appartenente alla stessa proprietà.

CONSISTENZA

Bene n° 1 - Appartamento

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,29 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	Terra
Magazzino	83,21 mq	98,52 mq	0,5	49,26 mq	2,40 m	S1
Balcone scoperto	7,18 mq	7,18 mq	0,3	2,15 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	7,52 mq	7,52 mq	0,3	2,26 mq	0,00 m	Terra
Soffitta	51,40 mq	77,65 mq	0,5	38,83 mq	2,10 m	1
Giardino	691,50 mq	691,50 mq	10% - 2%	49,43 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				230,93 mq		

Bene n° 2 – Garage

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	54,92 mq	49,96 mq	0,5	27,46 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				27,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il giardino che circonda l'edificio risulta indiviso anche se, per tacito accordo, ciascun immobile ha come pertinenza l'area posta intorno a ciascuna unità immobiliare.

Per quanto riguarda il calcolo della superficie convenzionale del giardino la scrivente ha tenuto conto di un duplice coefficiente: 10% fino a 5 volte la superficie lorda dell'appartamento ed il 2% per la restante parte (D.P.R. n. 138 del 23/03/1998).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n° 1 - Appartamento

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2014 al 25/02/2016	██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 6/9; ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 1/9; ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/9; ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 1/9.	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 327, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 415,75
Dal 25/02/2016 al 20/10/2025	██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 327, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 415,75 Piano S1-T-1

Bene n° 2 – Garage

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2014 al 25/02/2016	██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 6/9; ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 1/9; ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 327, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 mq Rendita € 30,99

	██████████ proprietario per la quota di 1/9; ██████████ ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 1/9.	
Dal 25/02/2016 al 20/10/2025	██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 327, Sub. 10 Categoria C6 Cl.3, Cons. 50 mq Superficie catastale 55 mq Rendita € 30,99 Piano S1

DATI CATASTALI

Bene n° 1 - Appartamento

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	327	11		A2	3	7 vani	125 mq	415,75 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17/07/2025 sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali:

- Piano Seminterrato: è presente un volume non autorizzato situato dopo il locale magazzino che si sviluppa per una lunghezza pari all'adiacente ripostiglio;
- Piano Terra: il balcone accessibile dal locale cucina, lungo il bordo sinistro, di fatto prosegue permettendo il collegamento con la proprietà adiacente. Tale modifica è stata regolarizzata con il Permesso a costruire in Sanatoria n. 7044 del 17/09/2015. Rimane da sistemare la planimetria catastale.
- Piano Terra: il balcone di pertinenza della camera matrimoniale, per la porzione posta lungo il prospetto laterale della casa, permette l'accesso direttamente al giardino circostante. Questa situazione si è resa possibile in seguito alla realizzazione del locale abusivo realizzato al piano sottostante. Tale area aggiuntiva di fatto risulta piastrellata e permette di collegare la quota del balcone con quella del giardino.

Bene n° 2 – Garage**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	327	10		C6	3	50 mq	55 mq	30,99€	S1	

Corrispondenza catastale:

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17/07/2025 non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Unica precisazione: l'altezza interna rilevata nel locale risulta essere di 2,40 ml invece di 2,70 come indicato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Per quanto riguarda i beni, come precedentemente descritto, entrambi fanno parte di una villetta bifamiliare circondata dal lotto di pertinenza. Tale terreno risulta attualmente indiviso tra le due proprietà anche se vi sono taciti accordi tra le parti per cui la porzione che circonda ciascun appartamento è di pertinenza dello stesso.

Per quanto riguarda l'accesso al garage in esame (bene n°2), posto al piano seminterrato, esso è possibile attraverso un accesso carrabile con servitù di passaggio nel giardino di pertinenza della proprietà limitrofa (anche questa non riportata in atti).

Sarebbe opportuno definire queste situazioni prima della vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta abitato ed in discrete condizioni. Si rileva tuttavia la presenza di un quadro fessurativo, riscontrato soprattutto ai piani seminterrato e terra della porzione situata a sud-est (zona a monte), che coinvolge i seguenti locali:

- Piano Seminterrato: muro di tamponamento del locale posto all'interno del garage, ripostiglio, bagno e parte del muro di contenimento terra del locale abusivo;
- Piano terra: camera matrimoniale ed adiacente cucina.

Tale quadro fessurativo è riconducibile ad un possibile cedimento delle fondazioni legato probabilmente alla tipologia di terreno e/o di struttura.

Si ritiene opportuno, tramite un tecnico abilitato, monitorare la situazione per stabilire l'origine del quadro fessurativo e successivamente intervenire al fine di prevenire un aggravio della situazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato alla periferia di Corinaldo, in una zona prevalentemente agricola. Il lotto su cui sorge l'edificio segue l'andamento della collina ed è delimitato da una recinzione costituita da un basamento in cemento armato con sovrastante ringhiera in legno. Al centro del lotto è presente un edificio bifamiliare di cui solo la porzione a monte è oggetto di stima. Il giardino esterno allo stato attuale è indiviso anche se per tacito accordo la porzione situata a ridosso delle singole unità immobiliari sono ad uso delle stesse.

L'accesso al garage avviene da un unico cancello carrabile situato a valle, utilizzato da entrambe le proprietà e posto sulla porzione di giardino ad uso della proprietà limitrofa; l'accesso all'appartamento avviene da un cancello pedonale, posto a fianco di quello carrabile, dopo il quale vi è un camminamento piastrellato posto sul giardino che conduce fino all'ingresso.

L'immobile, con ingresso indipendente posto sul lato fronte strada, si sviluppa su tre livelli:

- al piano seminterrato vi sono il garage, un magazzino ed un ripostiglio, adibito a taverna, con bagno. I locali sono collegati al piano superiore attraverso una scala interna che dal ripostiglio conduce al locale soggiorno.
- al piano terra vi è l'ingresso con accesso diretto al soggiorno, una cucina ed un disimpegno che precede due camere ed un bagno;
- al piano sottotetto vi è una soffitta accessibile da una scala interna. Tale locale non è abitabile in quanto l'altezza media risulta essere di 2,10 ml.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio, solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. Le fondazioni sono del tipo superficiale mentre il tetto è a falde.

Per quanto riguarda le finiture esterne si rileva quanto segue: lungo i muri esterni, in corrispondenza delle strutture portanti, è presente l'intonaco e sovrastante tinteggiatura mentre in corrispondenza delle tamponature è presente un rivestimento a mattoncini. Gli infissi, sia esterni che interni sono tutti in legno; le finestre hanno il doppio vetro e come elementi oscuranti vi sono le persiane in legno.

Per quanto riguarda le finiture interne invece è stato rilevato quanto segue:

- al piano sottotetto le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate ed è presente un pavimento in ceramica;
- al piano terra le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono tutti in ceramica tranne nelle camere da letto in cui c'è il parquet;

- al piano seminterrato le pareti del locale ripostiglio e del bagno sono intonacate e tinteggiate, i rivestimenti e pavimenti sono in ceramica. Il locale magazzino è stato lasciato al grezzo: le pareti e l'intradosso del solaio non sono stati intonacati e non è presente il pavimento che è stato lasciato al grezzo.

Per quanto riguarda il garage le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate ed il pavimento è in ceramica. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati i principali impianti domestici: idrico, fognario, elettrico, termico (caldaia con elementi scaldanti in alluminio) e di raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dal proprietario il Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Corinaldo risulta che l'immobile ricade in zona B4 -"Nuclei extraurbani esistenti" normata dall'articolo 25 delle N.T.A.

Si allega lo stralcio del P.R.G. e l'articolo riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti, effettuato in data 23/07/2025, sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Licenza di Costruzione n. 881, prot. 1598 del 27/03/1973;
- 2) Variante alla Licenza di Costruzione n. 881, prot. 6201 del 15/11/1974;
- 3) Condonò Edilizio n. 185 prot. 1805 del 27/03/1986 per realizzazione dello scantinato;
- 4) Agibilità n. 077 del 05/07/1989 in seguito al Condonò Edilizio n. 185;
- 5) D.I.A. pratica n.1211 prot.8351 del 28/07/2005 opere di manutenzione straordinaria (tetto e costruzione di abbaini);
- 6) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 7044 prot. 3446 del 17/09/2015 per la sistemazione di un fabbricato bifamiliare di civile abitazione.

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 17/07/2025, e raffrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie presenti negli atti autorizzativi rinvenuti presso il Comune di Corinaldo, sono emerse le seguenti difformità:

- al piano seminterrato è presente un volume non autorizzato situato dopo il locale magazzino che si sviluppa per una lunghezza pari all'adiacente ripostiglio;
- al piano terra il balcone di pertinenza della camera matrimoniale, per la porzione posta lungo il prospetto laterale della casa, permette l'accesso direttamente al giardino circostante. Questa situazione si è resa possibile in seguito alla realizzazione del locale abusivo. Tale area aggiuntiva di fatto risulta piastrellata e permette di collegare la quota del balcone con quella del giardino.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene n° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1, T, 1**

Appartamento situato in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo a circa tre chilometri dal centro storico della città. Il bene è accessibile da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato applicando il metodo comparativo. A tal fine, è stata condotta un'indagine di mercato presso diverse agenzie immobiliari, al fine di rilevare i valori di vendita di immobili simili, per caratteristiche, posizione e finiture, a quello oggetto di stima.

Dall'indagine sono emersi, nella medesima zona, soltanto due immobili attualmente in vendita con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile in esame. Considerata la limitata disponibilità di dati diretti, si è ritenuto opportuno integrare l'analisi con le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al secondo semestre 2024.

L'immobile in oggetto, trattandosi di un appartamento distribuito su tre livelli all'interno di una casa bifamiliare, può essere ricondotto a due distinte tipologie edilizie: abitazioni civili e villini. Di conseguenza, la ricerca è stata estesa a entrambe le categorie, per garantire un confronto più completo e accurato.

Sulla base dei dati raccolti – comprendenti sia i valori medi di mercato forniti dalle agenzie immobiliari, sia quelli pubblicati dall'O.M.I. – si è individuato un valore di riferimento pari a 800,00 €/mq. Tale valore è compreso tra:

- il valore massimo per la tipologia "appartamento",
- una fascia intermedia tra il minimo e il medio per la tipologia "villini".

Successivamente, si è proceduto a un'analisi puntuale dell'immobile, applicando una serie di coefficienti correttivi basati sulle sue caratteristiche specifiche. Il coefficiente globale risultante, ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti, è stato utilizzato per adeguare il valore base al metro quadrato, tenendo conto della qualità, della consistenza e dello stato effettivo del bene.

Nella tabella seguente sono riportati nel dettaglio i coefficienti correttivi applicati, distinti per ciascuna caratteristica considerata, e il coefficiente globale complessivo.

Caratteristiche intrinseche	
Tipologia: bifamiliare	0,97
Stato conservativo esterno: da ristrutturare	0,95
Stato conservativo interno: da ristrutturare	0,95
Prospetti: su più di due lati	0,98
Vista: panoramica solo su un lato	0,95
Prevalenza esposizione: assoluta	1,00
Coefficiente globale	0,81

A partire dal valore di mercato di riferimento pari a 800,00 €/mq, emerso dall'indagine effettuata, si procede alla modulazione di tale valore mediante l'applicazione del coefficiente globale precedentemente determinato.

Questo coefficiente sintetizza l'incidenza delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali qualità costruttiva, stato di conservazione, distribuzione interna, esposizione, contesto edilizio e dotazioni accessorie, al fine di pervenire a una valutazione coerente con la reale consistenza e qualità del bene oggetto di stima.

$$€ 800,00/\text{mq} \times 0,81 \times 230,93 \text{ mq} = € 149.639,40 \cong € 150.000,00$$

Dal valore così determinato, deve essere detratto il costo previsto per la demolizione del locale abusivo e per la conseguente sistemazione dell'immobile, stimato complessivamente in circa € 50.000,00.

Tale importo comprende:

- interventi sulle fondazioni,
- opere di demolizione,
- oneri tecnici (progettazione, direzione lavori, eventuali pratiche autorizzative),
- e interventi di ripristino delle finiture, sia interne che esterne.

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene ammonti ad €100.000,00 (centomila euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1, T, 1	230,93 mq	433,04 €/mq	€ 100.258,40	100,00%	€ 100.000,00
Valore di stima:					€ 100.000,00

• **Bene n° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1.**

Garage situato in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo a circa tre chilometri dal centro storico della città. Il bene è accessibile da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Per la stima del garage, si assume come valore di riferimento il valore unitario già determinato per l'immobile principale, pari da € 433,04/mq, al netto degli oneri di demolizione e ristrutturazione relativi alle parti non conformi.

Tale valore è stato ritenuto congruo anche per il garage, in considerazione della collocazione, del contesto edilizio e delle caratteristiche costruttive analoghe.

Partendo da tale valore e sulla base delle superfici sopra riportate si ottiene il seguente valore di stima:

$$€ 433,04 \times 27,46 \text{ mq} = € 11.807,80.$$

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene ammonta a: €12.000,00 (dodicimila euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1	27,46 mq	433,04 €/mq	€ 11.891,31	100,00%	€ 12.000
Valore di stima:					€ 12.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

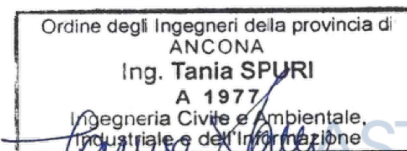
eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie e visure catastali
- ✓ N° 2 - Atti autorizzativi edilizi
- ✓ N° 3 - Documentazione fotografica
- ✓

Fabriano, li 20/10/2025

Ing. Spuri Tania



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1, T, 1**

Appartamento situato in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo a circa tre chilometri dal centro storico della città. Il bene è accessibile da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 11, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G. del Comune di Corinaldo risulta che l'immobile ricade in zona B4 - "Nuclei extraurbani esistenti" normata dall'articolo 25 delle N.T.A. Si allega lo stralcio del P.R.G. e l'articolo riportato nelle N.T.A.

- **Bene n° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1.**

Garage situato in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo a circa tre chilometri dal centro storico della città. Il bene è accessibile da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 10, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Dall'esame del P.R.G. del Comune di Corinaldo risulta che l'immobile ricade in zona B4 - "Nuclei extraurbani esistenti" normata dall'articolo 25 delle N.T.A. Si allega lo stralcio del P.R.G. e l'articolo riportato nelle N.T.A.

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 17/2024

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1, T, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	230,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato ed in discrete condizioni. Si rileva tuttavia la presenza di un quadro fessurativo, riscontrato soprattutto ai piani terra e primo della porzione situata a sud-est che coinvolge i seguenti locali: - <u>Piano Seminterrato</u>: muro di tamponamento del locale ripostiglio posto all'interno del garage, ripostiglio, bagno e parte del muro di contenimento terra del locale abusivo; - <u>Piano terra</u>: camera matrimoniale ed adiacente cucina. Tale quadro fessurativo è riconducibile ad un cedimento delle fondazioni legato probabilmente alla tipologia di terreno e/o di struttura. Si ritiene opportuno, tramite un tecnico abilitato, monitorare la situazione per stabilire l'origine del quadro fessurativo e successivamente intervenire al fine di prevenire un aggravio della situazione.		
Descrizione:	Appartamento situato in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo a circa tre chilometri dal centro storico della città. Il bene è accessibile da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal proprietario il Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via del Montale 29, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 327, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	27,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato ed in discrete condizioni. Si rileva tuttavia la presenza di un		

	quadro fessurativo, riscontrato soprattutto ai piani terra e primo della porzione situata a sud-est che coinvolge i seguenti locali: - <u>Piano Seminterrato</u>: muro di tamponamento del locale ripostiglio posto all'interno del garage, ripostiglio, bagno e parte del muro di contenimento terra del locale abusivo; - <u>Piano terra</u>: camera matrimoniale ed adiacente cucina. Tale quadro fessurativo è riconducibile ad un cedimento delle fondazioni legato probabilmente alla tipologia di terreno e/o di struttura. Si ritiene opportuno, tramite un tecnico abilitato, monitorare la situazione per stabilire l'origine del quadro fessurativo e successivamente intervenire al fine di prevenire un aggravio della situazione.
Descrizione:	Garage situato in una villetta bifamiliare ubicata nella zona rurale del comune di Corinaldo a circa tre chilometri dal centro storico della città. Il bene è accessibile da una strada secondaria posta lungo la SP14 che collega Corinaldo con Castel Leone di Suasa. Data la posizione dell'immobile, nelle vicinanze non vi sono servizi, negozi o parcheggi pubblici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal proprietario il Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.