



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE



Liquidazione Controllata 18/2024 – [REDACTED] [REDACTED]



Giudice Delegato

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani



PERIZIA DI STIMA



Liquidatore

Avv. Emanuela Cortucci



Consulente Tecnico

Ing. Spuri Tania



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	5
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	5
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	5
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	6
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	8
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	8
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	9
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	10
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	10
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	10
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	11

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	11
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	11
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	12
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	14
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	14
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	15
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	18
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	18
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	18
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	19
PRECISAZIONI.....	19
Bene N°2 - garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	19
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	19
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	20
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	20

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	20
Parti Comuni.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	22
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	22
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	23
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	23
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	23
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	23
Regolarità edilizia.....	23
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Procedura 18/2024.....	33
Lotto Unico	33



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) - Viale della Murata 41 (Coord. Geografiche: 43.64323411578345, 13.056642663832836)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41 (Coord. Geografiche: 43.64323411578345, 13.056642663832836)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41 (Coord. Geografiche: 43.64323411578345, 13.056642663832836)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41 (Coord. Geografiche: 43.64323411578345, 13.056642663832836)
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41 (Coord. Geografiche: 43.64323411578345, 13.056642663832836)
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41 (Coord. Geografiche: 43.64323411578345, 13.056642663832836)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

Appartamento situato all'interno di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i seguenti servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Trattasi di un garage situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, lo stesso del Bene n. 1, sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i seguenti servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

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 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, il medesimo del Bene n.1, sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i seguenti servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

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 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) sito al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, il medesimo del Bene n.1, sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i seguenti servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

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 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il bene in esame è una cantina situata al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, il medesimo del Bene n.1, sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i seguenti servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

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° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Trattasi di un locale ad uso deposito situato all'interno della corte di pertinenza di un edificio bifamiliare (beni precedenti) sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i seguenti servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

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.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 3/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente debitore:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

L'appartamento, situato al piano terra, risulta libero su quattro lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il bene risulta libero su tre lati mentre sul quarto lato confina con la cantina, bene n.3 della presente perizia, appartenente alla stessa proprietà.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il bene confina:

- a destra con il garage, Bene n.2, appartenente alla stessa proprietà;
- a sinistra in parte con la cantina, Bene n. 4, appartenente alla stessa proprietà ed in parte con il vano scala interno che consente l'accesso ai piani superiori;
- sul lato sud risulta libero (parete contro terra);
- sul lato nord confina con la cantina, Bene n. 5, appartenente alla stessa proprietà.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il bene confina: su due lati con la parete esterna interrata, sul lato d'esto con la cantina, descritta nel precedente Bene n.3 ed a nord confina con il vano scale interno.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale risulta libero su due lati mentre a destra confina con il garage, Bene n.2 appartenente alla stessa proprietà, ed a sud in parte con il vano scale interno che permette il collegamento ai piani superiori ed in parte con la cantina (bene 3) appartenente alla stessa proprietà.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale risulta libero su tutti i lati

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,61 mq	148,70 mq	1	148,70 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				148,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	60,44 mq	67,40 mq	1,00	67,40 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				67,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	18,85 mq	20,73 mq	1,00	20,73 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	20,23 mq	24,43 mq	1,00	24,43 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	32,47 mq	37,37 mq	1	37,37 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	38,00 mq	40,58 mq	1,00	40,58 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				40,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/10/2014 al 23/05/2016	██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 383,47
Dal 23/05/2016 al 07/04/2021	██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9;	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano Terra

Dal 08/04/2021 al 10/10/2025	██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 453,19 Piano Terra
	██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 3/9.	

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 16/10/2014	██████████ (CF ██████████) proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 16/10/2014 al 23/05/2016	██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01
Dal 23/05/2016 al 10/10/2025	██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 10 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 60 mq Rendita € 61,97 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 16/10/2014	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 16/10/2014 al 23/05/2016	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 23/05/2016 al 07/04/2021	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 VANI Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 07/04/2021 al 10/10/2025	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 15 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 19 mq Rendita € 17,66 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 16/10/2014	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6

		Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 16/10/2014 al 23/05/2016	██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 23/05/2016 al 07/04/2021	██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 07/04/2021 al 10/10/2025	██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 16 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 20 mq Rendita € 18,59 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 16/10/2014	██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 16/10/2014 al 23/05/2016	██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████ ██████████ proprietario per la quota di 2/9;	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01

	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Piano S1
Dal 23/05/2016 al 07/04/2021	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 11 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 08/04/2021 al 10/10/2025	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 14 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 33 mq Rendita € 30,68 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 16/10/2014	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 16/10/2014 al 23/05/2016	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 61 mq Rendita € 63,01 Piano S1
Dal 23/05/2016 al 07/04/2021	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9;	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 11 Categoria A2

	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 165 mq Rendita € 522,91 Piano S1-T
Dal 07/04/2021 al 10/10/2025	██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietario per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 2/9; ██████████ (CF ██████████) ██████████ proprietaria per la quota di 3/9.	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 193, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 38 mq Rendita € 35,33 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	193	12	A2		4	6,5 vani	151 mq	453,19 €	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato il giorno 17/07/2025, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

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



				Cens.				catastale			
	30	193	10		C6	6		60 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 17/07/2025, è stata riscontrata una piccola difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Alla fine del locale tecnico è stato ricavato un ulteriore vano tecnico, di piccole dimensioni, in seguito alla realizzazione di una parete in cartongesso che collega lo spigolo del locale esistente con il pilastro adiacente.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	193	15		C2	3		19 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 17/07/2025, è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	193	16		C2	3		20 mq	18,59 €	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 17/07/2025, è stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	193	14		C2	3		33 mq	30,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 17/07/2025, è stata riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	193	13		C2	3		38 mq	35,33 €	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 17/07/2025, lo stato dei luoghi è risultato conforme con la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N°2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale in esame risulta collegato con la cantina adiacente (Bene n. 3) poiché sul lato di confine, come si evince anche dalla planimetria catastale, non c'è la parete divisoria interna.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale in esame risulta collegato con il garage adiacente (Bene n. 2) poiché sul lato di confine, come si evince anche dalla planimetria catastale, non c'è la parete divisoria interna.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Si precisa che il locale, pur avendo destinazione urbanistica cantina, attualmente esso viene utilizzato come abitazione. Infatti all'interno è presente un letto matrimoniale e nell'area antistante il bagno è stata inserita una piccola cucina.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

L'immobile, ristrutturato di recente, si presenta in ottime condizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale è stato ristrutturato di recente e si presenta in ottime condizioni.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale ristrutturato di recente si presenta in ottime condizioni.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale, adibito a cantina, si presenta in buone condizioni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale si presenta in ottime condizioni.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile, locale adibito a deposito, risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Tutti i beni descritti nella presente perizia hanno in comune:

- la scala interna che permette l'accesso ai locali di servizio situati al piano seminterrato (garage e cantina) e all'appartamento situato al piano terra. Rimane escluso il magazzino situato sulla corte esterna (Bene n. 6);
- la corte esterna che circonda l'edificio in parte adibita a giardino e parte destinata ad accesso carrabile dell'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per i beni situati all'interno dell'edificio (Beni 1, 2, 3, 4, 5) le caratteristiche strutturali dello stesso vengono di seguito descritte. Per quanto riguarda poi ciascuna unità immobiliare la distribuzione interna e le finiture sono descritte per ciascun bene.

L'edificio, realizzato verso la fine negli anni '70, ha una struttura portante costituita da un telaio composto da travi e pilastri in cemento armato, muri di tamponamento interni ed esterni in laterizio, solai di piano e di copertura (a falde) in latero cemento.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

L'appartamento si trova al piano terra ed è composto dai seguenti ambienti: l'ingresso, situato lungo il prospetto sud, permette l'accesso direttamente alla zona soggiorno dotata di due ampie vetrate con affaccio sul giardino antistante. Il soggiorno poi è collegato a destra con la stanza di servizio, attualmente adibita a cucina, e con il corridoio che conduce alle camere, in totale tre, situate a nord. Ciascuna camera ha il proprio bagno interno dotato di tutti i servizi. Dal corridoio si può accedere, attraverso una porta, alla scala interna che conduce al piano seminterrato dove ci sono gli altri locali descritti nella presente perizia.

Gli infissi sono tutti di recente fattura in alluminio con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da persiane.

Le finiture interne, anche esse di recente fattura, presentano pavimenti e rivestimenti in gres e porte interne in legno tamburato.

Gli impianti rilevati sono i seguenti: fognario, elettrico, idrico, termico con caldaia a condensazione ed impianto solare termico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il bene, situato al piano seminterrato, è accessibile dal prospetto nord attraverso una porta basculante con apertura automatizzata. Il locale risulta comunicante con l'adiacente magazzino, bene n.3, in quanto non è presente la parete divisoria tra i due locali. Le finiture rilevate sono le seguenti: pavimento in resina, pareti intonacate e tinteggiate mentre in prossimità del lavello, situato a sinistra dell'ingresso carrabile, è presente a parete un rivestimento in ceramica. Sono inoltre stati rilevati i seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale, privo di finestre, è illuminato solo artificialmente da elementi a soffitto. I pavimenti e parte delle pareti presentano rivestimento in resina. La cantina è direttamente collegata al garage adiacente, Bene n. 2, mentre una porta la collega al vano scale interno che porta ai piani superiori e permette anche di accedere ai locali posti sullo stesso piano (Beni n.4 e n.5).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il bene, rispetto agli altri aventi stessa destinazione, ha delle finiture di minor pregio: le pareti sono solo intonacate e non tinteggiate, mentre il pavimento è in ceramica di vecchia fattura. Nel locale è presente solo l'impianto elettrico.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

La cantina è accessibile dall'esterno attraverso la porta carrabile non automatizzata posta lungo il prospetto posteriore dell'edificio, mentre internamente è collegata con il vano scale agli altri locali descritti nella presente perizia. Nel locale è stato realizzato anche un piccolo bagno dotato di tutti i servizi (vaso, bidet e doccia). Per quanto riguarda le finiture le pareti sono state intonacate e tinteggiate, i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di recente fattura. Gli impianti rilevati sono quello elettrico, idrico, fognario e gas.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile, situato nella parte posteriore del giardino che circonda l'edificio, è accessibile attraverso una porta carrabile non automatizzata posta sul prospetto principale e da una porta pedonale posta lungo il prospetto laterale sinistro. La struttura è costituita da pareti e solaio di copertura in cemento armato prefabbricato; interamente le pareti non risultano tinteggiate ed il pavimento è costituito da una gettata di cemento a vista. L'impianto rilevato è solo quello elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIALE DELLA MURATA 41

Attualmente l'immobile viene utilizzato come struttura ricettiva (B&B).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile risulta utilizzato dal comproprietario il Sig. [REDACTED]

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile è utilizzato dal comproprietario Sig. [REDACTED]

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale è utilizzato dai comproprietari come deposito/cantina.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DELLA MURATA 41

Il locale è utilizzato dai comproprietari come deposito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per tutti i beni descritti nella presente perizia (**Bene n. 1, 2, 3, 4, 5**) si riporta di seguito quanto emerso dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Corinaldo.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

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

L'immobile risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti, effettuato presso il Comune di Corinaldo in data 23/07/2025, sono emersi per gli immobili in esame i seguenti atti autorizzativi:

- 1) Licenza di Costruzione n. 3372 prot. 959 del 16/02/1976;
- 2) Variante alla Licenza di Costruzione n. 959 - Concessione n. 982 del 11/02/1986;
- 3) Attività di Edilizia libera 6144 del 02/11/2009;
- 4) D.I.A. n. 2634 del 06/02/2013;
- 5) D.I.A. n. 2650 del 23/04/2015;
- 6) Attestazione di agibilità prot. 3315 del 08/09/2016.
- 7) S.C.I.A. n. 7652 del 23/03/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito al sopralluogo, effettuato presso l'immobile il giorno 17/07/2025, e raffrontando quanto visionato con le planimetrie rinvenute negli atti amministrativi depositati, si rileva che:

- **Bene n. 1** non sono state riscontrate difformità;
- **Bene n. 2** non sono state riscontrate difformità;
- **Bene n. 3** non sono state riscontrate difformità;
- **Bene n. 4** non sono state riscontrate difformità;
- **Bene n. 5** è stata rilevata la seguente difformità. Il locale, con destinazione urbanistica cantina, attualmente viene utilizzato come abitazione ed è stata realizzata una cucina in muratura con piano cottura a gas, camino e forno a legna nel vano antistante il locale bagno.

Per l'immobile identificato come **Bene n.6** non sono stati riscontrati in Comune atti amministrativi.

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) - Viale della Murata 41

Appartamento situato all'interno di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 12, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 34.450,00

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato utilizzando il metodo comparativo.

A tal fine è stata condotta un'indagine di mercato presso diverse agenzie immobiliari, prendendo in esame i valori di vendita di immobili comparabili per caratteristiche, ubicazione e finiture.

Dall'analisi è emerso che, nella zona oggetto di valutazione, risultano attualmente in vendita solo due immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Considerato il numero limitato di comparabili diretti, si è proceduto ad integrare l'indagine con i dati pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al secondo semestre 2024, relativi alla tipologia "abitazione civile" con stato conservativo "normale".

Sulla base dei dati rilevati – comprendenti sia i valori medi di vendita forniti dalle agenzie immobiliari, sia quelli dell'O.M.I. – si è ritenuto opportuno assumere come valore di partenza € 960,00/mq.

Successivamente, si è proceduto all'analisi puntuale dell'immobile da stimare, individuando appositi **coefficienti correttivi** in funzione delle sue specifiche caratteristiche. Il prodotto di tali coefficienti determina il **coefficiente globale**, utilizzato per modulare il valore base al metro quadrato in relazione alla qualità e alla consistenza effettiva del bene.

Nella tabella seguente sono riportati i singoli coefficienti applicati, con indicazione di quello globale finale.

Caratteristiche intrinseche	
Piano terra	0,92
Stato conservativo: ottimo	1,10
Affaccio: su tre lati	1,00
Esposizione: discretamente assoluta	1,00
Altezza soffitti: nella media	1,00
Vista: libera su giardino	1,00
Coefficiente	1,01

Caratteristiche estrinseche	
Tipologia edificio: non intensivo	1,00
Stato conservativo: buono	1,05
Spazi condominiali: giardino	1,02
Coefficiente	1,07
Coefficiente globale	1,08

Partendo dal valore emerso dall'indagine di mercato effettuata, pari ad 960,00 €/mq, lo stesso viene moltiplicato per il coefficiente globale precedentemente calcolato che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

$$€ 960,00/\text{mq} \times 1,08 \times 148,70 \text{ mq} = € 154.722,04 \cong € 155.000,00$$

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene ammonta a: €155.000,00.

Per la quota messa in vendita, pari ai 2/9, il valore di mercato ammonta a € 34.450,00 (trentaquattromilaquattrocentocinquanta euro).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un garage situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9).

Valore di stima del bene: € 7.800,00

Il garage risulta anch'esso recentemente ristrutturato e presenta finiture di livello superiore rispetto allo standard normalmente riscontrato per la tipologia in esame.

Pertanto si ritiene coerente, ai fini estimativi, assumere, come valore di base, quello già individuato per l'unità abitativa principale.

Inoltre, poiché il garage è ubicato all'interno dello stesso edificio del bene principale (Bene n. 1) ed è direttamente collegato all'appartamento tramite scala interna, la sua superficie viene considerata superficie accessoria dell'abitazione.

In conformità ai criteri estimativi comunemente adottati, si è ritenuto opportuno attribuire alla superficie del garage una ponderazione del 50% rispetto alla superficie reale.

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, si determina il più probabile valore di mercato del bene che risulta essere il seguente:

$€ 960,00/mq \times 1,07 \times 67,40 mq \times 0,50 = € 34.616,64 \cong € 35.000,00$

Per la quota messa in vendita, pari ai 2/9, il valore di mercato ammonta a € 7.800,00 (settemilaottocento euro).

- **Bene N° 3** – Cantina ubicata a Corinaldo (AN) – Via della Murata 41

Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 30, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 1.200,00

Il locale deposito risulta anch'esso di recente ristrutturazione e presenta finiture di livello superiore rispetto allo standard normalmente riscontrato per la tipologia.

Pertanto si ritiene coerente, ai fini estimativi, assumere, come valore di base, quello già individuato per l'unità abitativa principale. Analogamente per quanto dedotto per il bene precedente, poiché la cantina è ubicata all'interno dello stesso edificio del bene n.1 ed è direttamente collegato all'appartamento tramite una scala interna, la sua superficie viene considerata come accessoria dell'abitazione.

In conformità ai criteri estimativi comunemente adottati, si è ritenuto opportuno attribuire alla superficie del garage una **ponderazione del 25% rispetto alla superficie reale**

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, si determina il più probabile valore di mercato del bene che risulta essere il seguente:

$$€ 960,00/mq \times 1,07 \times 20,73 \text{ mq} \times 0,25 = € 5.392,38 \cong € 5.400,00$$

Per la quota messa in vendita, pari ai 2/9, il valore di mercato ammonta a € 1.200,00 (milleduecento euro).

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) sito al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 16, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 1.200,00

La cantina in esame, a differenza delle altre unità analizzate, non risulta ristrutturata e non presenta finiture di particolare pregio, in relazione alla tipologia edilizia di appartenenza.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore commerciale, si è ritenuto opportuno assumere come base di riferimento il **valore minimo** indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), inferiore rispetto a quello applicato per i precedenti immobili.

In particolare, si è assunto un valore di partenza pari a € 820,00/mq, sul quale è stato applicato unicamente il coefficiente correttivo relativo alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, in assenza di elementi qualitativi rilevanti che giustifichino ulteriori adeguamenti.

Considerato che il locale cantina è direttamente collegato all'unità abitativa tramite scala interna, anche in questo caso, la relativa superficie commerciale è stata valutata nella misura del **25% della superficie reale**.

Sulla base di tali presupposti, il valore commerciale stimato per la cantina risulta il seguente:

$$€ 820,00/mq \times 1,07 \times 24,43 \text{ mq} \times 0,25 = € 5.363,73 \cong € 5.400,00$$

Pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene ammonta a: € 5.400,00.

Per la quota messa in vendita, pari ai 2/9, il valore di mercato ammonta a € 1.200,00 (milleduecento euro).

- **Bene N° 5 - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41**

Il bene in esame è una cantina situata al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1

km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 14, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 2.155,00

La cantina in esame risulta di recente ristrutturazione e presenta finiture di pregio pertanto per la stima si procede analogamente come per il Bene n. 3.

Sulla base di tali presupposti, il **valore commerciale stimato** per il locale deposito risulta il seguente:

$€ 960,00/\text{mq} \times 1,08 \times 37,37 \text{ mq} \times 0,25 = € 9.686,30 \cong € 9.700,00$

Per la quota messa in vendita, pari ai 2/9, il valore di mercato ammonta a € 2.155,00 (duemilacentocinquantacinque euro).

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un locale ad uso deposito situato all'interno della corte di pertinenza di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 13, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

Valore di stima del bene: € 1.845,00

Il locale deposito oggetto della presente analisi non risulta ristrutturato e non presenta finiture di pregio, tenuto conto della tipologia edilizia di riferimento.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore commerciale, si è ritenuto congruo fare riferimento al **valore minimo** O.M.I. previsto per immobili adibiti a civile abitazione, aggiornato al secondo semestre 2024, pari a € 820,00/mq, inferiore rispetto a quello adottato per i beni precedentemente stimati.

Considerato lo stato manutentivo dell'immobile e il fatto che esso risulta distaccato dal corpo principale dell'edificio, non sono stati applicati i coefficienti correttivi individuati per il Bene n. 1 e utilizzati nella stima delle unità precedenti.

Ai fini estimativi, il locale viene comunque considerato come pertinenza dell'abitazione principale: di conseguenza, la superficie commerciale è stata ponderata al **25% della superficie reale**, in funzione del limitato apporto funzionale e qualitativo all'unità principale.

Sulla base dei criteri sopra indicati, il valore commerciale stimato del locale deposito risulta il seguente:

$$€ 820,00/\text{mq} \times 40,58 \text{ mq} \times 0,25 = € 8.318,90 \cong € 8.300,00$$

Per la quota messa in vendita, pari ai 2/9, il valore di mercato ammonta a € 1.845,00 (milleottocentoquarantacinque euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41	148,70 mq	1.042,37 €/mq	€ 155.000,00	2/9	€ 34.450,00
Bene N° 2 - Garage Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	67,40 mq	519,29 €/mq	€ 35.000,00	2/9	€ 7.800,00
Bene N° 3 - Cantina Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	20,73 mq	260,49 €/mq	€ 5.400,00	2/9	€ 1.200,00
Bene N° 4 - Cantina Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	24,43 mq	221,04 €/mq	€ 5.400,00	2/9	€ 1.200,00
Bene N° 5 - Cantina Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	37,37 mq	259,57 €/mq	€ 9.700,00	2/9	€ 2.155,00
Bene N° 6 - Magazzino Corinaldo (AN) - Via della Murata 41	40,58 mq	204,53 €/mq	€ 8.300,00	2/9	€ 1.845,00
Valore di stima quota in vendita:					€ 48.650,00

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 06/11/2025



Il C.T.

I Ing. Spuri Tania



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41

Appartamento situato all'interno di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 12, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un garage situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) sito al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 16, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

• **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Il bene in esame è una cantina situata al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 14, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)

• **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via della Murata 41

Trattasi di un locale ad uso deposito situato all'interno della corte di pertinenza di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 13, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9).



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 18/2024

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Viale della Murata 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 12, Categoria A2	Superficie	148,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile, ristrutturato di recente, si presenta in ottime condizioni.		
Descrizione:	Appartamento situato all'interno di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via della Murata 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	67,40 mq
Stato conservativo:	Il locale è stato ristrutturato di recente e si presenta in ottime condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un garage situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta utilizzato dal comproprietario il Sig. [REDACTED]		



Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via della Murata 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 15, Categoria C2	Superficie	20,73 mq
Stato conservativo:	Il locale ristrutturato di recente si presenta in ottime condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dal comproprietario Sig. [REDACTED]		

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via della Murata 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 16, Categoria C2	Superficie	24,43 mq
Stato conservativo:	Il locale, adibito a cantina, si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso deposito (cantina) sito al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il locale è utilizzato dai comproprietari come deposito/cantina.		

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via della Murata 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 14, Categoria C2	Superficie	37,37 mq

Stato conservativo:	Il locale si presenta in ottime condizioni.
Descrizione:	Il bene in esame è una cantina situata al piano seminterrato di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via della Murata 41		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/9
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 193, Sub. 13, Categoria C2	Superficie	40,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile, locale adibito a deposito, risulta in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso deposito situato all'interno della corte di pertinenza di un edificio bifamiliare sito a circa 1 km dal centro storico di Corinaldo. L'edificio sorge in una zona prevalentemente residenziale e nelle vicinanze, in prossimità del centro storico, vi sono i servizi quali: scuole, farmacie, supermercati, banche ed uffici postali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		