

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lombardi Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Lotto 3	19
Descrizione	20



Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Lotto 4.....	24
Descrizione.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	25
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	25
Titolarità.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	26
Confini.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	26
Consistenza.....	26
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	27
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	27
Dati Catastali.....	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	28



Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	28
Precisazioni.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Stato conservativo	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Parti Comuni.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	30
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	30
Formalità pregiudizievoli	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	30
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	30
Normativa urbanistica	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	31
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	31
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso.....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Lotto 4	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	38
Lotto 4	38



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	40
Lotto 4	41



All'udienza del 30/05/2024, il sottoscritto Geom. Lombardi Federico, con studio in Corso Matteotti, 57 - 60033 - Chiaravalle (AN), email geom.lombardifede@libero.it, PEC federico.lombardi@geopec.it, Tel. 333 3980294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Corinaldo (AN) - Via Corinaldese n. 19, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola n. 7
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso n. 9/A
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Corinaldo (AN) - Via Corinaldese n. 19, piano T

DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, libero su quattro lati, dotato di corte pertinenziale, prospiciente la pubblica via. L'immobile è stato realizzato a fine anni 60 ed attualmente è in pessimo stato di manutenzione.

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.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con la pubblica Via, mentre negli alti con proprietà private.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1143,00 mq	1195,00 mq	1	1195,00 mq	4,00 m	T

Cortile	3700,00 mq	3700,00 mq	0,03	111,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1306,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1306,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie della corte, la stessa è stata desunta dagli atti catastali poichè le condizioni della vegetazione non hanno permesso l'accesso completo alla corte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1993 al 14/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 94 Categoria D7
Dal 14/11/1996 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 94 Categoria D7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	94			D7				4500 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria presente agli atti presenta una difformità relativa ad una porta in luogo di finestra e una parete divisoria, entrambe rilevate nella zona laboratorio. Inoltre non è presente il piccolo locale esterno autorizzato come deposito vernici.

L'accesso dalla pubblica Via avviene per mezzo di passaggio su altra proprietà mappale n. 131.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di abbandono, le condizioni di manutenzione sono scarse. Si evidenziano infiltrazioni dalla copertura. Le finiture risultano principalmente dell'epoca della costruzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno della particella 94 è presente una cabina di trasformazione elettrica censita con il mappale 101 di proprietà **** Omissis **** pertanto è in essere una servitù di passaggio sulla particella 94 in favore della particella 101.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è un edificio produttivo, libero su quattro lati e dotato di corte esclusiva. E' composto da un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura in c.a., le coperture sono parte in piano e parte a volta con altezze variabili da 3.10 a 4.35 mentre i servizi hanno altezza ridotta. Gli infissi esterni sono parte in ferro e parte in alluminio. I pavimenti sono parte in gress e parte in battuto di cemento. Gli impianti tecnologici sono presenti ma non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto le utenze sono disattivate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo l'immobile è libero e nella disponibilità del debitore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 19/09/2008

Reg. gen. 22512 - Reg. part. 5006
Importo: € 600.000,00
Capitale: € 300.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Ancona il 12/08/2011
Reg. gen. 17722 - Reg. part. 3684
Importo: € 150.000,00
Capitale: € 75.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Ancona il 16/11/2015
Reg. gen. 19068 - Reg. part. 2973
Importo: € 80.000,00
Capitale: € 40.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/05/2024
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 6626
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade in Zona D1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 29 e dall'Art. 30 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Dall'accesso atti effettuato presso l'u.t. del Comune di Corinaldo, non è stato reperito il titolo edilizio che riporta la piccola costruzione adiacente il laboratorio (per circa 41 mq netti) e che ha destinazione catastale cucina, rip., wc, c.t., lavanderia, rip. Si ritiene che sia comunque stata realizzata nell'epoca di costruzione dell'edificio



principale. Si evidenzia infatti che la data della prima planimetria catastale è datata 01/1971 mentre l'agibilità è datata 05/1970.

Internamente è presente un divisorio non autorizzato ed è stata variata una finestra in porta.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che l'aggiudicatario del bene dovrà provvedere a sanatoria edilizia in base all'Art 36 del DPR 380/01 e pertanto dovrà essere richiesto p.d.c. in sanatoria e successivamente procedere a denuncia di variazione catastale per un importo verosimile di circa € 7.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola n. 7

DESCRIZIONE

Edificio residenziale di antica costruzione costituito da tre piano fori terra, corte esclusiva circostante e manufatto autorimessa posto all'interno della corte stessa. L'edificio è in cattivo stato di manutenzione. La quota posta in vendita dalla procedura è pari ad 1/6 dell'intero.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

L'immobile confina a nord con la pubblica Via, mentre negli alti con proprietà private.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	2,80 m	T-1
Cantina	31,00 mq	39,00 mq	0,20	7,80 mq	2,80 m	S1
Soffitta	69,00 mq	85,00 mq	0,25	21,25 mq	2,60 m	2
C.t. / lavanderia	7,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	1,90 m	T
Magazzino	39,00 mq	41,00 mq	0,40	16,40 mq	2,90 m	T
Portico	50,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	2,70 m	T
Cortile	1500,00 mq	1500,00 mq	0,03	45,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				272,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				272,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il pozzo presente sulla corte viene ricompreso all'interno della stessa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/2003 al 14/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 506 Categoria A2
Dal 14/02/2006 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 506 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	506			A2	3	8.5	242 mq	504,84 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

La quota in vendita con la presente procedura è pari a 1/6 indiviso dell'intero.
L'accesso dalla pubblica via avviene per mezzo di passaggio su altra proprietà, mappale 212.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di conservazione mediocre, le condizioni di manutenzione sono scarse. Si evidenziano lesioni alla struttura del portico retrostante l'immobile. Le finiture risultano modeste e in parte dell'epoca di costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è un edificio monofamiliare ad uso residenziale di antica costruzione, libero su quattro lati e dotato di corte esclusiva. E' composto da più corpi di fabbrica, realizzato con struttura in muratura portante, le coperture sono a falda inclinata con altezze variabili. Gli infissi esterni sono in legno vetro singolo. I pavimenti sono parte in piastrelle e parte in battuto di cemento. Gli impianti tecnologici sono presenti e funzionanti. Sulla corte di pertinenza è presente un pozzo. Inoltre sempre sulla corte si trova un manufatto prefabbricato con tetto in eternit con destinazione di magazzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è occupato da uno degli intestatari non eseguiti per la quota di 1/2.
La quota in vendita con la presente procedura è pari a 1/6 indiviso dell'intero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 09/11/2018
Reg. gen. 22903 - Reg. part. 3536
Importo: € 560.000,00
Capitale: € 470.833,79

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/05/2024
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 6626
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade in Zona B2.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 23 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Dall'accesso atti effettuato presso l'u.t. del Comune di Corinaldo, sono stati rintracciati vari titoli edilizi allegati. Si evidenzia che il portico, oggi presente nella parte posteriore dell'edificio, è stato autorizzato come autorimessa chiusa, allo stato attuale risulta di dimensioni leggermente maggiori e senza tamponature, pertanto tale difformità può essere sanata ai sensi dell'Art. 36/bis del DPR 380/2001 con un costo presunto di circa 5.000,00 €.



Il manufatto esterno con destinazione magazzino è stato realizzato con dimensioni superiori a quelle autorizzate e pertanto ai sensi dell'Art. 36/bis può essere sanato con un costo presunto di circa 6.000,00 €.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso n. 9/A

DESCRIZIONE

Appartamento sito a ridosso del centro storico, posto al piano seminterrato e terra di uno stabile realizzato a fine anni 50. L'abitazione è dotata di cantina esclusiva al piano secondo sottostrada e corte condominiale, lo stato di manutenzione generale risulta accettabile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con la pubblica Via, mentre negli alti con proprietà private.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,97 m	S1
Balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	S1
Magazzino	17,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,30 m	T
Cantina	50,00 mq	54,00 mq	0,40	21,60 mq	2,25 m	S2
Totale superficie convenzionale:				158,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1964 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 250, Sub. 14 Categoria A3
Dal 25/07/2012 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 250, Sub. 14 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	250	14		A3						

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



PRECISAZIONI

Il vano comunicante all'abitazione, e risultante graficamente al piano terra, non ha destinazione abitativa non avendo riguardato detta stanza la pratica urbanistica c.e. 1276 del 13/02/1989 per il cambio d'uso in abitazione.

L'immobile presenta lesioni diffuse anche alle murature esterne da ritenersi condominiali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di conservazione mediocre, le condizioni di manutenzione sono accettabili. Si evidenziano lesioni diffuse agli intonaci, pavimenti, soglie di finestre ma anche alla struttura dell'immobile. Le finiture risultano discrete.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta una corte comune ad altre unità immobiliari come si evince anche dall'elaborato planimetrico allegato. Dette parti comuni non vengono stimate direttamente ma è da intendersi ricomprese nel valore unitario del bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è un appartamento con relativi accessori, facente parte di un edificio plurifamiliare ad uso residenziale ma realizzato nel 1960 come laboratorio e soprastante abitazione, libero su quattro lati e dotato di corte comune alle unità immobiliari presenti. E' composto da un unico corpo di fabbrica, realizzato con struttura in cls armato, le coperture sono a falda inclinata. Gli infissi esterni sono in alluminio. I pavimenti sono in piastrelle così come i rivestimenti. Gli impianti tecnologici sono presenti e funzionanti. La corte circostante l'appartamento è comune anche ad altre unità immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** quale debitore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 09/11/2018
Reg. gen. 22903 - Reg. part. 3536
Importo: € 560.000,00
Capitale: € 470.833,79

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/05/2024
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 6626
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade in Zona B1.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 22 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto presente negli archivi comunali.

Si evidenzia che il locale utilizzato come camera e posto ad un livello superiore all'abitazione, ha destinazione non abitativa.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e dotato di piccola corte condominiale. L'unità immobiliare non è fisicamente divisa dal resto dell'immobile.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e primo, dotato di piccola corte esclusiva.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

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



TITOLARITÀ

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile confina con il bene n. 5 della presente procedura e con corte comune.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile confina con il bene n. 4 della presente procedura e il bene n. 3 della presente procedura.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano



Magazzino	59,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	118,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,50 m	T-1
Corte	200,00 mq	200,00 mq	0,03	6,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				136,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie della corte, la stessa è stata desunta dagli atti catastali poichè le condizioni della vegetazione non hanno permesso l'accesso completo alla corte.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1969 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 259, Sub. 2 Categoria C2
Dal 25/07/2012 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 259, Sub. 2 Categoria C2

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 20/01/1969 al 15/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 136, Sub. 1 Categoria C2 Graffato 136/3 e 383
Dal 15/02/2009 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 136, Sub. 1 Categoria C2 Graffato 136/3 e 383

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	259	2		C2							

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 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	136	1		C2	3					136/3 e 383	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale sul posto è presente un servizio igienico posto nel sottoscala.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'accesso al bene non è diretto alla pubblica via ma avviene sulla particella 250.

L'unità immobiliare risulta essere una porzione posta al piano terra dell'intero fabbricato e non fisicamente divisa dal resto.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'accesso al bene non è diretto alla pubblica via ma avviene sulla particella 250.

L'unità immobiliare risulta essere una porzione posta al piano terra e primo dell'intero fabbricato e non fisicamente divisa dal resto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile è in uno stato conservativo mediocre.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile è in uno stato conservativo mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile è dotato di corte comune con l'unità immobiliare soprastante e non oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile oggetto di stima è una porzione del piano terra, di edificio produttivo, libero su quattro lati e dotato di corte comune alla porzione soprastante non oggetto di esecuzione. E' composto da un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura in c.a., la copertura è del tipo a padiglione con altezze variabili. Gli infissi esterni sono in ferro. I pavimenti sono in battuto di cemento mentre le pareti sono solo intonacate. Gli impianti tecnologici non sono presenti ad eccezione di quello elettrico realizzato artigianalmente e non soddisfa i requisiti minimi di Legge.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile oggetto di stima è una porzione del piano terra e primo, di edificio produttivo, libero su quattro lati e dotato di corte esclusiva. E' composto da un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura in c.a., la copertura è del tipo a padiglione con altezze variabili. Gli infissi esterni sono in ferro. I pavimenti sono in battuto di cemento mentre le pareti sono solo intonacate e grezze al piano primo. Gli impianti tecnologici non

sono presenti ad eccezione di quello elettrico realizzato artigianalmente e non soddisfa i requisiti minimi di Legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità del debitore.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

L'immobile risulta libero

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 09/11/2018
Reg. gen. 22903 - Reg. part. 3536
Importo: € 560.000,00
Capitale: € 470.833,79

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/05/2024
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 6626
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 06/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 09/11/2018
Reg. gen. 22903 - Reg. part. 3536
Importo: € 560.000,00
Capitale: € 470.833,79

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/05/2024
Reg. gen. 9190 - Reg. part. 6626
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Il bene oggetto di stima ricade in Zona B2.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 23 delle N.T.A.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

Il bene oggetto di stima ricade in Zona B2.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 23 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A CORINALDO (AN) - VIA DEL FOSSO

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

Da una ricerca eseguita presso l'u.t. del Comune di Corinaldo nulla è stato reperito circa la conformità dell'accessorio riportato sulla planimetria catastale e accessibile dal bene 4 della presente procedura. Vista l'edificazione in aderenza al confine si ritiene insanabile e si quantifica in € 6.000,00 il costo per la demolizione e smaltimento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Capannone ubicato a Corinaldo (AN) - Via Corinaldese n. 19, piano T
 Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, libero su quattro lati, dotato di corte pertinenziale, prospiciente la pubblica via. L'immobile è stato realizzato a fine anni 60 ed attualmente è in pessimo stato di manutenzione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 94, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 270.000,00
 Si ritiene opportuno procedere con due differenti metodologie di stima, il valore medio ricavato sarà il più probabile valore di mercato da cui successivamente sarà sottratto il costo di regolarizzazione sopradetto.

STIMA DIRETTA:

Per l'attribuzione di un corretto e giusto valore unitario, è stato studiato il mercato immobiliare della zona, attraverso operatori economici, colleghi professionisti, nonché banche dati del relativo Comune. Pertanto, anche tenendo presente la vetustà dell'immobile e le sue condizioni di manutenzione, si ritiene congruo procedere come segue:
 €/mq 180 x mq 1306 = € 235.080,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile stimato € 1700,00 x 12 = 20.400,00
 Tasse e spese nella misura del 45% = € 11.220
 Al saggio di capitalizzazione del 3,5 % si ha: 11.220,00 : 0.035 = 320.571,42

Media dei due valori: € 277.825,71 - € 7.000,00 per sanatoria = € 270.825,71

Arrotondamento € 270.000,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 Capannone Corinaldo (AN) - Via Corinaldese n. 19, piano T	1306,00 mq	206,73 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
				Valore di stima:	€ 270.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola n. 7

Edificio residenziale di antica costruzione costituito da tre piano fori terra, corte esclusiva circostante e manufatto autorimessa posto all'interno della corte stessa. L'edificio è in cattivo stato di manutenzione. La quota posta in vendita dalla procedura è pari ad 1/6 dell'intero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 506, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 30.333,33

Si ritiene opportuno procedere con due differenti metodologie di stima, il valore medio ricavato sarà il più probabile valore di mercato da cui successivamente sarà sottratto il costo di regolarizzazione sopradetto.

STIMA DIRETTA:

Per l'attribuzione di un corretto e giusto valore unitario, è stato studiato il mercato immobiliare della zona, attraverso operatori economici, colleghi professionisti, nonché banche dati del relativo Comune. Pertanto, anche tenendo presente la vetustà dell'immobile e le sue condizioni di manutenzione, si ritiene congruo procedere come segue:

€/mq 700 x mq 272,25 = € 217.800,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile stimato € 700,00 x 12 = 8.400,00

Tasse e spese nella misura del 40% = € 5.040,00

Al saggio di capitalizzazione del 3,0 % si ha: 5.040,00 : 0.030 = 168.000,00

Media dei due valori: € 192.900,00 - € 11.000,00 per sanatoria = € 181.900,00

Arrotondamento € 182.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 Fabbricato civile Corinaldo (AN) - Via Nevola n. 7	272,25 mq	670,00 €/mq	€ 182.000,00	16,67%	€ 30.333,33
				Valore di stima:	€ 30.333,33

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso n. 9/A
Appartamento sito a ridosso del centro storico, posto al piano seminterrato e terra di uno stabile realizzato a fine anni 50. L'abitazione è dotata di cantina esclusiva al piano secondo sottostrada e corte condominiale, lo stato di manutenzione generale risulta accettabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 250, Sub. 14, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.950,00
Si ritiene opportuno procedere con due differenti metodologie di stima, il valore medio ricavato sarà il più probabile valore di mercato da cui successivamente sarà sottratto il costo di regolarizzazione sopradetto.

STIMA DIRETTA:

Per l'attribuzione di un corretto e giusto valore unitario, è stato studiato il mercato immobiliare della zona, attraverso operatori economici, colleghi professionisti, nonché banche dati del relativo Comune. Pertanto, anche tenendo presente la vetustà dell'immobile e le sue condizioni di manutenzione, si ritiene congruo procedere come segue:
€/mq 700 x mq 158,35 = € 110.845,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Canone mensile stimato € 430,00 x 12 = 5.160,00
Tasse e spese nella misura del 40% = € 3.096,00
Al saggio di capitalizzazione del 3,0 % si ha: $3.096,00 : 0.030 = 103.200,00$

Media dei due valori: € 107.022,50
Arrotondamento € 107.000,00

Dal valore, viene calcolata la quota riferita alla sola nuda proprietà del bene, che in base all'età dell'usufruttuario, nel caso specifico vale l'85% dell'intero, pertanto la quota della nuda proprietà è pari a € 90.950,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Corinaldo (AN) - Via del Fosso n. 9/A	158,35 mq	57.436,00 €/mq	€ 90.950,00	100,00%	€ 90.950,00
Valore di stima:					€ 90.950,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso
Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e dotato di piccola corte condominiale. L'unità immobiliare non è fisicamente divisa dal resto dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 259, Sub. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.812,50

STIMA DIRETTA:

Per l'attribuzione di un corretto e giusto valore unitario, è stato studiato il mercato immobiliare della zona, attraverso operatori economici, colleghi professionisti, nonché banche dati del relativo Comune. Pertanto, anche tenendo presente la vetustà dell'immobile e le sue condizioni di manutenzione, si ritiene congruo procedere come segue:

€/mq 250 x mq 65 = € 16.250,00

Dal valore, viene calcolata la quota riferita alla sola nuda proprietà del bene, che in base all'età dell'usufruttuario, nel caso specifico vale l'85% dell'intero, pertanto la quota della nuda proprietà è pari a € 13.812,50

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso
Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e primo, dotato di piccola corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 136, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 136/3 e 383

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

STIMA DIRETTA:

Per l'attribuzione di un corretto e giusto valore unitario, è stato studiato il mercato immobiliare della zona, attraverso operatori economici, colleghi professionisti, nonché banche dati del relativo Comune. Pertanto, anche tenendo presente la vetustà dell'immobile e le sue condizioni di manutenzione, si ritiene congruo procedere come segue:

€/mq 250 x mq 136 = € 34.000,00.

Valore del bene: € 34.000,00 - € 6.000,00 per regolarizzazione € 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Corinaldo (AN) - Via del Fosso	65,00 mq	21.250,00 €/mq	€ 13.812,50	100,00%	€ 13.812,50
Bene N° 5 - Magazzino Corinaldo (AN) - Via del Fosso	136,00 mq	205,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00%	€ 28.000,00
Valore di stima:					€ 41.812,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiaravalle, li 13/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lombardi Federico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Corinaldo (AN) - Via Corinaldese n. 19, piano T
Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, libero su quattro lati, dotato di corte pertinenziale, prospiciente la pubblica via. L'immobile è stato realizzato a fine anni 60 ed attualmente è in pessimo stato di manutenzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 94, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade in Zona D1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 29 e dall'Art. 30 delle N.T.A.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola n. 7
Edificio residenziale di antica costruzione costituito da tre piano fori terra, corte esclusiva circostante e manufatto autorimessa posto all'interno della corte stessa. L'edificio è in cattivo stato di manutenzione. La quota posta in vendita dalla procedura è pari ad 1/6 dell'intero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 506, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade in Zona B2.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 23 delle N.T.A.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso n. 9/A
Appartamento sito a ridosso del centro storico, posto al piano seminterrato e terra di uno stabile realizzato a fine anni 50. L'abitazione è dotata di cantina esclusiva al piano secondo sottostrada e corte condominiale, lo stato di manutenzione generale risulta accettabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 250, Sub. 14, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade in Zona B1.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 22 delle N.T.A.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso
Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e dotato di piccola corte condominiale. L'unità immobiliare non è fisicamente divisa dal resto dell'immobile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 259, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade in Zona B2.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 23 delle N.T.A.
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Corinaldo (AN) - Via del Fosso
Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e primo, dotato di piccola corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 136, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 136/3 e 383



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade in Zona B2.1 di P.R.G. e viene normato dall'Art. 23 delle N.T.A.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via Corinaldese n. 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 94, Categoria D7	Superficie	1306,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di abbandono, le condizioni di manutenzione sono scarse. Si evidenziano infiltrazioni dalla copertura. Le finiture risultano principalmente dell'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, libero su quattro lati, dotato di corte pertinenziale, prospiciente la pubblica via. L'immobile è stato realizzato a fine anni 60 ed attualmente è in pessimo stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via Nevola n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 506, Categoria A2	Superficie	272,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di conservazione mediocre, le condizioni di manutenzione sono scarse. Si evidenziano lesioni alla struttura del portico retrostante l'immobile. Le finiture risultano modeste e in parte dell'epoca di costruzione.		
Descrizione:	Edificio residenziale di antica costruzione costituito da tre piano fori terra, corte esclusiva circostante e manufatto autorimessa posto all'interno della corte stessa. L'edificio è in cattivo stato di manutenzione. La quota posta in vendita dalla procedura è pari ad 1/6 dell'intero.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via del Fosso n. 9/A

Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 250, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	158,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima si trova in uno stato di conservazione mediocre, le condizioni di manutenzione sono accettabili. Si evidenziano lesioni diffuse agli intonaci, pavimenti, soglie di finestre ma anche alla struttura dell'immobile. Le finiture risultano discrete.		
Descrizione:	Appartamento sito a ridosso del centro storico, posto al piano seminterrato e terra di uno stabile realizzato a fine anni 50. L'abitazione è dotata di cantina esclusiva al piano secondo sottotrada e corte condominiale, lo stato di manutenzione generale risulta accettabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** quale debitore.		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via del Fosso		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 259, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in uno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e dotato di piccola corte condominiale. L'unità immobiliare non è fisicamente divisa dal resto dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via del Fosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 136, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 136/3 e 383	Superficie	136,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in uno stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso magazzino-laboratorio allo stato grezzo, sito al piano terra e primo, dotato di piccola corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

