

Relazione CTU 2011 / 2020

Attore principale : Curatela

Conv. principale :

Il sottoscritto Geom. Gianluca Marcotulli, nato a Fermo il 09/04/1977 C.F.MRCGLC77D09D542Z, residente a Sant'Elpidio a Mare in via P. Calamandrei n. 122, con studio professionale sito a Porto Sant'Elpidio (FM) Via Orvieto n. 28, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Fermo al n. 679 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Fermo, è stato nominato dall'Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Lucia Rocchi quale esperto stimatore della procedura n. **2011/2020 R.G.** ed ha provveduto a redigere la presente perizia sulla base dei quesiti posti nel provvedimento del 16/03/2022 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 02/03/2022.

Premessa

Il sottoscritto CTU Geometra Gianluca Marcotulli ha eseguito in data 09.05.2022 primo sopralluogo e in data 12.09.2022 secondo sopralluogo presso gli immobili in oggetto. Dopo aver esaminato tutta la documentazione delle parti e gli immobili visionati ne espone le risultanze ai quesiti affidati dal Giudice:

** descriva il CTU, il bene immobile in comproprietà tra le parti in causa ed indicato in citazione;*

** ne accerti la regolarità urbanistica ai sensi della L. n. 47/85 e per gli effetti degli artt. 17,40,41 legge cit. e della normativa urbanistica vigente, acquisendo presso i competenti uffici pubblici la documentazione necessaria o comunque indicandone gli estremi;*

** ne accerti presso la competente conservatoria R.R.I.I. (acquisendo copia dei titoli o comunque indicandone gli estremi): a) il titolo di provenienza del bene in favore delle parti in causa; b) le iscrizioni e trascrizioni contro le stesse dalla data di acquisto del cespite alla data di trascrizione della domanda di divisione (o comunque nel ventennio precedente tale ultima data); c) la continuità delle trascrizioni con riguardo a tutti i comproprietari del bene in divisione;*

** Stimmi il valore attuale del bene in divisione;*

** Accerti se lo stesso sia o meno comodamente divisibili ai sensi degli artt. 720-722 c.c.*

** In caso di comoda divisibilità, predisponga un progetto di divisione con formazione delle porzioni di valore corrispondente alle quote in comproprietà delle parti, tenendo conto dei conguagli in denaro eventualmente necessari.*



Gli immobili, sono ubicati nel comune CAMPOFILONE in C.da Marina, caratterizzati da appartamento con pertinenze, accessori e terreni agricoli, sono contraddistinti con le lettere **A-B-C-D**.

Si precisa che la Curatela Fallimentare ha rinunciato agli accessori agricoli di cui al punto D e ai terreni e/o porzioni su cui ricadono (distinti con le particelle 806, 808, 365 subb 7 e 8), sinteticamente descritti in perizia per completezza di informazioni

La consistenza metrica degli immobili è scaturita dalla misurazione in sito della **S.E.L.** (*Superficie Esterna Lorda: misurata in sito e costituita dalla superficie calpestabile + 100% delle superfici delle murature interne ed esterne esclusive + 50% delle superfici delle murature in comune con altra proprietà*), moltiplicata per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle accessorie e di ornamento, ottenendo la **S.C.V.** (*Superficie Commerciale Vendibile*) alla quale applicare il **V.S.U.** (*Valore di Stima Unitario*) in p :./mq.

La consistenza dei terreni è quella desunta dalle visure catastali, non misurata e verificata in sito.

Le valutazioni di stima degli immobili sono avvenute ricercando i valori di mercato con indagini locali (ricerca di prezzi di vendita recenti) e/o presso agenzie immobiliari del luogo.

IMMOBILI:

Comune di CAMPOFILONE (FM) ó C.da Marina, 45 e B.go San Patrizio

BENI A Appartamento PT con cantina al PS1 e soffitta al P2 in C.da Marina

BENI B Terreni agricoli in C.da Marina

BENI C Terreni agricoli in B.go San Patrizio

BENI D Accessori agricoli al PT in C.da Marina

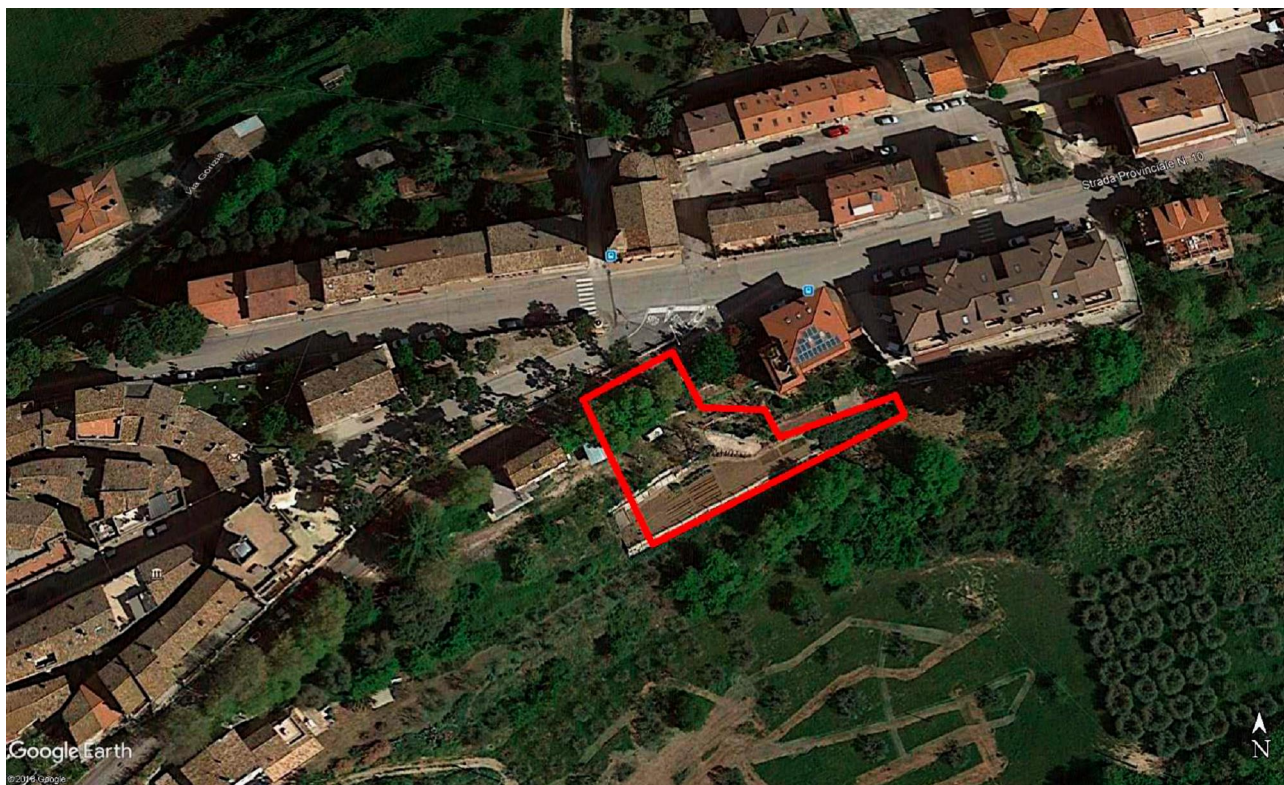


LOCALIZZAZIONE GENERALE

- Appartamento e terreni in C.da Marina – BENI A-B-D



- Terreni in B.go San Patrizio – BENI C



La domanda giudiziale per DIVISIONE GIUDIZIALE è stata trascritta c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO DI FERMO in data 09/02/2021 . Reg. Part. 779/Reg. Gen.1031 a favore e contro

Essa riguarda i seguenti immobili:

1) Catasto Fabbricati del Comune di Campofilone **foglio 9 particella 365 subalterno 3**, cat. A/2, cl. 3 v. 6, superficie catastale totale mq 124, superficie totale escluse aree scoperte mq 121, Rendita " 247,90, C.da Marina n. 45 PS1-T-2 .

Il subalterno 3 identifica un appartamento al PT con locali accessori cantina al PS1 e soffitta al P2

Intestazione catastale:

[redacted] nata a [redacted] Proprietà
per 6/25

[redacted] nato a [redacted] Proprietà
per 19/25



A.1.4 PARTI COMUNI

Foglio 9 part.365 sub4: B.C.N.C. ai subb. 2 e 3 (corte, portico P.T., scala interna PT-1-2, C.T. PS1)

A.1.5 POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi.

BENI A SCHEMA SINTETICA

Immobili : Appartamento PT con locali accessori cantina al PS1 e soffitta al P2

Ubicazione : Comune di CAMPOFILONE (FM), C.da Marina n. 45

Destinazione dei beni : Residenziale

Proprietà e quota : ██████████ per 19/25 piena proprietà rientrante nel fallimento ██████████ per 6/25 piena proprietà non rientrante nel fallimento

Categoria dei beni : Usato

Riferimenti catastali : (Fabbricati) Appartamento e accessori **Foglio 9 particella 365 sub 3**

Parti comuni : Particella 365 sub 4 (corte, scala interna, portico, C.T.)

Confini : Terreni a destinazione agricola, stessa e altra proprietà

Superficie Esterna Lorda : Appartamento sub 3 S principale 97,00 m2

(S.E.L.) S balconi 10,00 m2 Locale cantina sub 3 S principale 26,00 m2 Locale soffitta sub 3 S principale 64,00 m2 - Totale 197,00 m2

Superficie commerciale Totale : **124,50 m2**

Possesso e utilizzo : Immobile libero, saltuariamente usato dalla proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Condominio : Si di fatto essendo due proprietà distinte su fabbricato singolo

Inquadramento urbanistico : Zona AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO . Art. 26 N.T.A.

Titoli abilitativi edilizi : Licenza Costruzione n. 363/1971; Abitabilità 1975; Sanatoria Opere Abusive n. 33/1989

Giudizi di conformità : (pagg. seguenti)

Conformità Catastale: **NO** Regularizzabile : **SI**

Conformità Edilizia: **NO** Regularizzabile : **SI**

Conformità Urbanistica: **SI**

Classe energetica Assente - Probabilmente F/G



A.1 PROPRIETA' È CONFINI È IDENTIFICATIVI CATASTALI È POSSESSO DEGLI IMMOBILI

A.1.1 PROPRIETA'

Gli immobili sono costituiti da un appartamento al piano terra con cantina al piano primo sottostrada e soffitta al piano secondo, all'interno di edificio indipendente sito a CAMPOFILONE (FM) in C.da Marina n. 45, in zona agricola fuori dal centro abitato.

La proprietà è dei signori :

Proprietà 19/25

Proprietà 6/25

(vedasi relazione ispezione presso la conservatoria registri immobiliari allegata)

A.1.2 CONFINI

NORD: Stessa proprietà, : Stessa proprietà; SUD:

OVEST:

A.2 DESCRIZIONE E CONSISTENZA

A.2.1 DESCRIZIONE

L'edificio del bene in esame, denominato ' ' è ubicato in zona agricola su un versante collinare nella parte sud del territorio di CAMPOFILONE, in località C.da Marina.

L'edificio è stato edificato negli anni '70, ha struttura mista in muratura e c.a., pareti tinteggiate, copertura a tetto a tipologia capanna. Si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, dove si trovano le cantine. La particella 365-porzione è corte comune del fabbricato. **L'abitazione** è posta al piano terra del fabbricato con locale cantina al piano S1 e due locali soffitta al piano secondo (sottotetto). L'accesso avviene dal portico comune sul lato ovest della casa. L'abitazione è composta da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno. Sulla parete sud è presente un balcone.

La cantina al PS1 è posta nella porzione nord-est del piano; internamente è delimitata da pareti su lati nordest- ovest, mentre a sud non c'è alcun tramezzo divisorio con la restante porzione del S1, di altra proprietà. Sulla parete est del fabbricato, al PS1, è presente una tettoia strutturalmente precaria, senza fondazioni e non infissa stabilmente al suolo, delle dimensioni di 9.90 mt di lunghezza per 3.90 mt di profondità, a copertura dello spazio di corte comune antistante gli ingressi delle proprietà alle rispettive cantine. **La soffitta** è costituita da due locali allo stato grezzo al secondo piano, al quale si accede tramite la scala comune interna del fabbricato.

FINITURE: ABITAZIONE

Pavimentazione in marmo, ceramica nel bagno; rivestimento ceramico nel bagno, intonaco e tinteggiatura negli altri ambienti; porte in legno, infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc; impianti ordinari risalenti alla costruzione del fabbricato, anni '70.



L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti in ghisa alimentato a GPL, con serbatoio esterno in comodato d'uso dalla ditta [REDACTED] di PORTO SAN GIORGIO (FM); **l'impianto fognario** non esiste, lo scarico delle acque reflue domestiche recapita nella letamaia esistente, posta dietro l'accessorio agricolo vicino.

SOFFITTA

I locali sono allo stato grezzo.

CANTINA

Pavimentazione in ceramica; pareti allo stato grezzo; porta di ingresso in legno ad apertura manuale.

STATO MANUTENTIVO:

Lo stato manutentivo dell'abitazione e del fabbricato sono discreti, della cantina sufficiente.

Precisazioni PS1.

Al piano seminterrato i proprietari [REDACTED] e [REDACTED] godono di fatto una superficie maggiore di quella rappresentata nei progetti approvati e depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAMPOFILONE.

La linea tratteggiata nera rappresenta una divisione non materializzata, a vista, utilizzata da sempre dai proprietari [REDACTED] e dagli altri aventi diritto . altra proprietà sulla porzione residua del seminterrato; la superficie goduta è di 24.95 mq netti e di circa 28.00 mq (28.05 mq) lordi, comprensiva delle murature esterne ed interne.

La tettoia posta a copertura degli ingressi alle cantine, su porzione di corte comune, è strutturalmente precaria, senza fondazioni e non infissa stabilmente al suolo, delle dimensioni di 9.90 mt di lunghezza per 3.90 mt di profondità.

Nel calcolo della consistenza verranno prese in considerazione la superficie e le misure dei progetti approvati dagli uffici competenti, dato che gli stessi ne certificano la legittimità edilizia-urbanistica (in caso di misure mancanti scritte, le stesse verranno desunte dai grafici approvati).

Precisazioni.

La divisione tra il disimpegno comune e la soffitta piccola non è mai stata realizzata.

La misura di 1.70 m del limite di proprietà (linea tratteggiata) dalla scala comune, è stata desunta dal progetto approvato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CAMPOFILONE.

Il piano sottotetto è allo stato grezzo, senza massetto, le altezze riportate nel disegno vanno quindi ridotte di circa 10 cm, per cui si avranno 1.10 m ai bordi della soffitta e 2.58 al colmo. Inoltre nella porzione oggetto di valutazione è presente il generatore . caldaia dell'altro appartamento / proprietà.

La superficie utile della soffitta è di circa 56.15 mq, quella lorda, comprensiva delle murature esterne, di circa 64.00 mq.

La soffitta non è abitabile, non avendo l'altezza necessaria (h media < di 2.70).



La posizione del limite divisorio a vista È linea tratteggiata È tra la soffitta piccola ed il disimpegno comune, è stata desunta dalle misure dei progetti approvati dagli uffici competenti, dato che gli stessi ne certificano la legittimità edilizia-urbanistica.

APPARTAMENTO SUB 3

1	T	Appartamento Principale 97,00 x 100%	= 97,00
2	T	Balcone PT lato sud mq 10,00 x 50%	= 5,00
3	2°	Soffitta P2 Accessoria 64,00 x 25%	= 16,00
4	S1	Cantina PS1 Accessoria 26,00 x 25%	= 6,50

Totale sup. 124,50

A.3.1 CATASTO TERRENI

La particella 365, nelle attuali consistenza di 900 mq e qualità Ente Urbano, deriva dalla fusione delle particelle 365 di 660 mq - 366 di 230 mq . 367 di 10 mq a seguito del Tipo Mappale n. 64763 del 13/11/1985 per l'introduzione in mappa del fabbricato in esame.

Le particelle 365-366-367 furono create precedentemente con la variazione n. 15/85, in atti dal 01/02/1990:

~ la **365 di 660 mq** dalla particella 205, di 6920 mq all'impianto meccanografico del 1970, unitamente alle particelle 205 di 4220 mq e 364 di 2040 mq;

~ la **366 di 230 mq** dalla particella 207, di 1310 mq all'impianto meccanografico del 1970, unitamente alle particelle 207 di 1070 mq e **367 di 10 mq**;

A.3.2 CATASTO FABBRICATI

L'unità immobiliare in esame, il subalterno 3, fu classato nel 1985 con accatastamento Prot. 3588 del 02/12/1985, unitamente al resto del fabbricato.

A.3.3 CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato dei luoghi, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. **appartamento piano terra** diverse dimensioni dei vani
2. **soffitta piano secondo** non realizzata la tramezzatura divisoria dello spazio tra la soffitta minore e le parti comuni del fabbricato (disimpegno *Allegato 6*); la divisione è virtuale, come da accordi de facto tra le proprietà;
3. **cantina piano sottostrada** censita una superficie diversa rispetto a quella autorizzata nella licenza di costruzione e parete divisoria in planimetria non realizzata.
4. **tettoia piano sottostrada** realizzata negli anni '70; in quanto precaria non è obbligatorio l'accatastamento.



In merito al **punto 1**, la difformità non incide sulla rendita catastale attribuita e sulla identificazione della proprietà [REDACTED] per cui **non è obbligatoria la variazione catastale**.

In merito al **punto 2**, la difformità incide sulla rendita catastale attribuita e sulla identificazione della proprietà [REDACTED] per cui è **obbligatoria la variazione catastale**.

In merito al **punto 3**, si precisa che le proprietà godono di altre superfici rispetto a quelle autorizzate; nella fattispecie [REDACTED] usufruisce di una superficie maggiore (in sito divisione a vista con segno distintivo sulla parete est della cantina) rispetto a quella rilasciata nella licenza di costruzione.

Tale difformità deve essere sanata dal punto di vista edilizio, per cui diventa obbligatoria la successiva regolarizzazione catastale, unitamente a quella del punto 2 (eventualmente anche della %difformità+ del punti 1, visto che si interverrà su un unico subalterno con produzione di nuova planimetria), con un costo presunto per la variazione è di Ö 500,00 + IVA e oneri contributivi previdenziali + Ö 50,00 per tributi catastali, per un totale di Ö 690,50 arrotondato a Ö 700,00.

A.4 ESTREMI EDILIZI-URBANISTICI E CONFORMITA' CON LO STATO DEI LUOGHI, REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' RISCOstrate

A.4.1 ATTI ABILITATIVI

L'edificio è stato costruito in virtù dei seguenti titoli abitativi

- LICENZA DI COSTRUZIONE del 07.05.1971, P.E. 363/1971 per costruzione casa rurale;
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 17.03.1975
- SANATORIA DI OPERE ABUSIVE N° 33 del 01.07.1989 per la realizzazione di garage e c.t. al piano sottostrada, cambio di destinazione d'uso del piano terra, realizzazione di accessorio agricolo di mq 18 (vano all'interno del PS1)

A.4.2 IDENTIFICAZIONE DI P.R.G.

In base al P.R.G. vigente del comune di CAMPOFILONE (FM), gli immobili in esame ricadono nella zona urbanistica AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO (*Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale*).

A.4.3 CONFORMITA' EDILIZIA

PIANO TERRA

A seguito di sopralluogo in sito sono state riscontrate delle difformità, come di seguito riportato.

PROGETTO: AUTORIZZAZIONE A SANATORIA DI OPERE ABUSIVE N° 33 del 01.07.1989



STATO DI FATTO

DIFFORMITA' RISCOstrate

Variazioni interne e prospettiche, senza aumento di volumetria ma con leggero aumento della superficie utile, causa minore spessore delle murature perimetrali esterne.

Diverse dimensioni dei vani. Finestre lati nord-ovest e sud-est non realizzate (presente solo il vano apertura, senza infisso).

Chiusura lato nord del portico comune, senza aumento di volumetria, dato che il portico era aperto solo su due lati, con volume di fatto acquisito. Inoltre nella porzione del piano sottotetto / soffitta è presente un generatore di calore . caldaia di proprietà dell'altro appartamento NON oggetto di perizia, per cui si è venuta a creare una servitù di passaggio di fatto in tale porzione.

PIANO SOTTOSTRADA È SEMINTERRATO

PROGETTO: AUTORIZZAZIONE A SANATORIA DI OPERE ABUSIVE N° 33 del 01.07.1989

STATO DI FATTO

DIFFORMITA' RISCOstrate

Minore altezza del piano, 2.60 m invece dei 3.00 m di progetto.

Parete divisoria interna, a sx dell'ingresso, non realizzata e parete interna controterra, prospiciente l'ingresso, realizzata in posizione diversa rispetto a quella concessionata.

Tettoia non presente nelle concessioni rilasciate, realizzata in aderenza alla parete est del piano seminterrato, costituita da montanti in cls prefabbricati, %travetti in legno e lamiera come copertura. Configurabile come loggia aperta su tre lati.

PIANO SECONDO È SOTTOTETTO

PROGETTO: LICENZA DI COSTRUZIONE del 07.05.1971, P.E. 363/1971

STATO DI FATTO

DIFFORMITA' RISCOstrate

Spessore delle murature perimetrali esterne inferiori a quello di progetto.

Diversa distribuzione interna del sottotetto.

Parete divisoria prospiciente l'ingresso, a confine con il disimpegno comune, non realizzata

A.4.4 REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

SANABILI in base al D.P.R. 380/2001 con i seguenti articoli

Art. 36 - Accertamento di conformità

Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

in quanto le difformità riscontrate rientrano nelle tipologie di interventi contemplati dagli stessi, come discusso verbalmente con il personale dell'Ufficio Tecnico Urbanistica di CAMPOFILONE (FM).



Trattasi infatti di lievi difformità prospettiche (finestre non realizzate e chiusura parziale di portico, già aperto solo su due lati), di diversa distribuzione interna nei piani S1-T-2 con aumento della superficie utile calpestabile in tutta l'unità immobiliare, dovuta ai minori spessori delle murature esterne e alla mancata realizzazione di alcuni tramezzi, della realizzazione della tettoia aperta su tre lati sulla parte est del fabbricato, il tutto senza aumenti di volume e carico urbanistico.

Le difformità possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia e pagando il solo **costo di costruzione, computato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica in Ö 1.153,30** sulla superficie utile in aumento dell'abitazione e della tettoia, calcolate dallo scrivente come differenza tra le superfici in sito e quelle di progetto.

Si avranno quindi:

OBLAZIONE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' = " 1.153,30

SPESE TECNICHE PRESUNTE PER P.E. A SANATORIA = " 2.200,00

comprehensive di eventuali bolli, diritti di segreteria, degli oneri di legge (I.V.A. e Cassa di Previdenza) per un importo complessivo presunto di " 3.353,30 arrotondato a **Ö3.400,00**.

N.B. *In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie, e i valori sopra riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali, nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto suindicato, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni.*

A.5 BENI SU SUOLO DEMANIALE

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale.

A.6 BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO, INTERESSE STORICO-ARTISTICOARCHEOLOGICO-ETNOGRAFICO

I beni risultano di proprietà esclusiva e non sono gravati da quanto in oggetto.

A.7 ONERI CONDOMINIALI

Nel fabbricato non è presente condominio costituito ma di fatto essendo il fabbricato costituito da due appartamenti distinti e di diverse proprietà di fatto per le parti comuni la normativa deve fare riferimento al condominio di fatto.

A.8 STIMA VALORE COMMERCIALE

Per la determinazione del più probabile valore commerciale del bene,



visto il particolare andamento del mercato immobiliare che registra contrazione e instabilità delle compravendite, confermate anche dalle agenzie immobiliari, con conseguente difficoltà nella determinazione dei prezzi di vendita anche in zone commercialmente molto più appetibili di quella in cui è l'immobile in oggetto;

considerato che l'immobile :

~ è ubicato in zona agricola lontano dal centro abitato;

~ è porzione di fabbricato di proprietà non esclusiva, posizionato su un versante collinare in posizione disagiata su terreno in declivio e alla fine di una stradina poderale, brecciata e stretta, che attraversa altra proprietà;

~ è stato costruito all'inizio degli anni '70 e ad oggi presenta ancora le finiture dell'epoca, quindi molto distanti dai parametri odierni in termini di contenimento dei consumi energetici e impiantistica generale (manca ad esempio di impianto fognario, con scarico delle acque reflue domestiche direttamente nella letamaia esistente, posta dietro l'accessorio agricolo vicino);

~ non presenta vedute ed affacci panoramici, nonché ampie vedute sulla campagna circostante;

ritenendo

~ che la commerciabilità del bene sia molto bassa e che l'interesse all'acquisto possa essere avanzata prevalentemente da soggetti operanti nel campo agricolo del luogo, quindi con ipotetica fascia ristretta di eventuali acquirenti,

si utilizza come Metodo di Stima il **PIU'PROBABILE VALORE DI MERCATO mediante stima sintetico comparativa di immobili simili in zona.**

per un valore unitario di " 1.150,00/m2

APPARTAMENTO FOG 9, PART. 365, SUB 3, con i diritti sulla corte comune part. 365 sub 4

Bene non divisibile in quanto l'appartamento e le sue pertinenze hanno una superficie tale da non consentire una divisione in due porzioni, corrispondenti alle quote di proprietà, in grado ciascuna di produrre un reddito indipendente.

Superficie Commerciale Vendibile 124,50 x " 1.150,00 = " 143.175,00

VALORE COMPLESSIVO APPARTAMENTO CON ACCESSORI AL SUB 3

EURO 145.000,00 (EUROCENTOQUARANTACINQUEMILA/00)



BENI B
TERRENI IN C.DA MARINA

SCHEMA SINTETICA

IMMOBILI TERRENI AGRICOLI

Ubicazione Comune di CAMPOFILONE (FM), C.da Marina

Destinazione dei beni Agricola

Proprietà e quota Renato MARONI per 19/25 e 1/2 di piena proprietà rientrante nel fallimento; Diana GIUDICI per 6/25 e 1/2 di piena proprietà non rientrante nel fallimento residenti in Via B.go San Patrizio n. 7 . CAMPOFILONE (FM)

Categoria dei beni Usato

Riferimenti catastali (Terreni) Foglio 9, particelle nn. 10-177-197-207-362-363-368-807

Confini Terreni a destinazione agricola e edificio, stessa e altra proprietà

Superficie per i terreni rientranti nel fallimento con la quota di 19/25 - **9.821 m2** per i terreni rientranti nel fallimento con la quota di 1/2 - **4.920 m2**

Superficie commerciale totale 14.741 m2

Possesso e utilizzo Immobili liberi, saltuariamente usati dalla proprietà

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente (vedasi conservatoria)

Divisibilità dell'immobile No

Inquadramento urbanistico Zona AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO . Art. 26 N.T.A.

SERVITÙ SI

Giudizi di conformità Urbanistica : SI

2) Terreni distinti al Catasto terreni del Comune di Campofilone al **foglio 9:**

- **particella 177**, qualità: semin arbor, classe 2, superficie mq 4.400, Reddito Dominicale " 17,04, Reddito Agrario " 21,59;
- **particella 197**, qualità: bosco ceduo, classe U, superficie mq 510, Reddito Dominicale " 0,29, Reddito Agrario " 0,16;
- **particella 207**, qualità: semin arbor, classe 5, superficie mq 850, Reddito Dominicale " 1,98, Reddito Agrario " 2,85;
- **particella 368**, qualità: area rurale, superficie mq 1;

- **particella 807**, qualità: semin arbor, classe 3, superficie mq 4060, Reddito Dominicale " 13,63, Reddito Agrario " 17,82.

- **particella 10**, qualità: semin arbor, classe 3, superficie mq 3.460, Reddito Dominicale " 11,62, Reddito Agrario " 15,19;



- **particella 362**, qualità: semin arbor irr, classe 2, superficie mq 780, Reddito Dominicale " 5,64, Reddito Agrario " 4,43;

- **particella 363**, qualità: semin arbor, classe 2, superficie mq 680, Reddito Dominicale " 2,63, Reddito Agrario " 3,34 e distinti al Catasto terreni del suddetto Comune

Al foglio 6:

- **particella 140**, qualità: seminativo, classe 3, superficie mq 180, Reddito Dominicale " 0,60, Reddito Agrario " 0,79;

- **particella 370**, qualità: semin arbor, classe 3, superficie mq 350, Reddito Dominicale " 1,17, Reddito Agrario " 1,54;

- **particella 531**, qualità: semin arbor, classe 3, superficie mq 350, Reddito Dominicale " 1,17, Reddito Agrario " 1,54

B.1 PROPRIETA' E IDENTIFICATIVI CATASTALI - CONFINI E POSSESSO DEGLI IMMOBILI

B.1.1 PROPRIETA'

Gli immobili sono costituiti da terreni agricoli ubicati in prossimità del fabbricato di comproprietà ed esposti a nord su di un versante collinare, tutti appartenenti al foglio 9 del Catasto Terreni del comune di CAMPOFILONE (FM), non presentano particolari colture e hanno la possibilità di essere irrigati con acqua di pozzo privato.

La proprietà è dei signori

nelle quote rispettivamente di 19/25 e 6/25 per alcuni, per le quote di 1/2 ciascuno in r.c.b. per altri.

B.1.2a CONFINI

Particella 177: EST
stessa proprietà, OVEST stessa proprietà e
EST e SUD stessa proprietà, NORD fosso comunale, OVEST
Particella 807: EST-SUD e NORD stessa proprietà, OVEST

Particella 207: stessa proprietà su tutti i lati Particella 368: EST stessa proprietà, SUD

B.1.3a CONFINI

Particella 10: EST
stessa proprietà, NORD fosso comunale
Particelle 362 e 363: EST
stessa proprietà

B.1.4 POSSESSO DEI TERRENI

I terreni sono liberi, usati saltuariamente dalla proprietà

B.1.4 POSSESSO DEI TERRENI

I terreni sono liberi, usati saltuariamente dalla proprietà

B.2 CRONISTORIA CATASTALE CATASTO TERRENI



~ la particella **10, SEM. ARB. cl. 3 di 3460 mq**, è così dall'impianto meccanografico del 1970.

~ la particella **177, SEM. ARB. cl. 2 di 4400 mq**, è così dall'impianto meccanografico del 1970.

~ la particella **197, BOSCO CEDUO cl. U di 510 mq**, è così dall'impianto meccanografico del 1970.

~ la particella **807 (ex 205), SEM. ARB. cl. 3 di 4060 mq** è nata con Frazionamento AP009220 del 28/11/2018

~ la particella **808 (ex 205), SEM. ARB. cl. 3 di 160 mq** è nata anch'essa con Frazionamento AP009220 del 28/11/2018 e ritorna nella disponibilità di [redacted] giusta rinuncia della Curatela Fallimentare. **Non valutata. (Restrizione dei beni: CC.RR.II. di FERMO Annotazione del 21/05/2019 È Registro Generale 3738 È Registro Particolare 516).**

Le particelle 807 e 808 derivano dalla particella ex **205, SEM. ARB. cl. 3 di 4220 mq**, nata con la variazione n. 15/85 sempre dalla 205, di 6920 mq dall'impianto meccanografico del 1970;

~ la particella **207, SEM. ARB. cl. 5 di 850 mq**, è nata con la variazione MOD 26 n. 2/85 sempre dalla 207, di 1070 mq a seguito della variazione n. 15/85; precedentemente la 207 era di 1310 mq dall'impianto meccanografico del 1970.

~ la particella **362, SEM. ARB. IRR. cl. 2 di 780 mq**, è nata con il frazionamento n. 923/83 dalla 11, di 27040 mq dall'impianto meccanografico del 1970.

~ la particella **363, SEM. ARB. cl. 2 di 680 mq**, è nata con il frazionamento n. 923/83 dalla 105, di 4820 mq dall'impianto meccanografico del 1970.

~ la particella **368, AREA RURALE di 1 mq**, è nata con la variazione n. AP0257036/2009 sempre dalla 368, FABB RURALE di 1 mq a seguito della variazione n. 15/85 sulla particella 203, FABB RURALE di 2 mq dall'impianto meccanografico del 1970.

B.3 ESTREMI URBANISTICI

In base al P.R.G. vigente del comune di CAMPOFILONE (FM), gli immobili in esame ricadono nella zona urbanistica AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO.

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

B.4 BENI SU SUOLO DEMANIALE

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale.

B.5 BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO, INTERESSE STORICO-ARTISTICOARCHEOLOGICO-ETNOGRAFICO

I beni non sono gravati da quanto in oggetto.

B.6 SERVITUDİ

Dal ventennale redatto da altro professionista **risulta costituita, dal 1966**, sulla originaria proprietà [redacted] per la n.p. e [redacted] per usufrutto (ora [redacted])



precedentemente [redacted] in ragione di 2/3 di p.p. e [redacted] in ragione di 1/3 di p.p. in virtù di atto di compravendita notaio Mario Danielli in data 16.12.1970 rep.4080/1432 reg.to a Fermo li 30.12.1970

al n°3246 e trascritto li 12.01.1971 al n°192 Reg. Part.), la seguente servitù (atto di donazioni con riserva di usufrutto notaio Angelo Marchetti del 24/11/1966 - rep. 14358/1881 reg.to a FERMO il 09/12/1966 al n. 3545 e trascritto il 20/12/1966 ai numeri 4735-4736-4737-4738-4739 **Reg. Part. con nota 4739** relativa della servitù in esame):

È servitù consistente nel diritto di attingere acqua, per uso domestico e del bestiame, anche a mezzo di motopompa, dal pozzo sito sulla 6/b (ora part. 207) del Fog.9 e di attraversare le partt. 6/b (ora part. 207) e 174/c (ora part.807, ex 205) del Fog.9 con una tubatura che dovrà essere interrata ad almeno 60 cm. Dal piano di campagna.

Con lo stesso atto del 1966 si costituì

È a favore del fondo di proprietà di [redacted] per la n.p. e di [redacted] per [redacted] usufr. (che è stato interamente trasferito, come detto sopra, ai sigg. [redacted]), nonché a favore di altri fondi limitrofi di altra proprietà, una servitù di passaggio, anche con mezzi meccanici, sulla strada attualmente esistente che si svolge in parte sulla part. 6/c del Fog.9 È all'epoca di proprietà [redacted] per la n.p. e [redacted] per [redacted] usufr. È ed in parte sulla part. 6/a del Fog.9 È all'epoca di proprietà [redacted] la n.p. e [redacted] per [redacted] usufrutto.

Le particelle citate sono le odierne 208 (ex 6/c) e 6 (ex 6/a) e dovrebbero corrispondere a gran parte della strada di accesso che dalla via comunale Loc.tà Tre Camini porta all'attuale proprietà [redacted] (parte dell'originaria proprietà [redacted]) attraversando anche le attuali particelle 237 (ex 201-ex 5/c [redacted]) . 200 (ex 5/b [redacted]) - 202 (ex 5/d [redacted]) . 206 (ex 174/d [redacted]) derivanti dalla originaria proprietà [redacted], donante alle figlie [redacted] come da atto citato del 1966.

La servitù di passaggio si pensa quindi possa estendersi anche a tali particelle, visto che la strada passava nella proprietà [redacted] a (non necessario quindi specificarla nella servitù) e visto l'impossibilità della stessa di raggiungere la sua residua proprietà senza passare per [redacted] allora proprietà [redacted] (attuali particelle 202-206).

Il residuo tracciato dovrebbe passare sulle particella 178, di proprietà di [redacted] per [redacted] usufrutto e [redacted] per la proprietà antecedente all'impianto meccanografico del 07/09/1970.

Si fa presente che da colloqui con [redacted] attuale proprietà [redacted], risulta che il tracciato dell'attuale strada è rimasto inalterato fin dall'epoca della costruzione del fabbricato in esame (Licenza edilizia 1971) e che la proprietà [redacted] è sempre transitata sulla stessa.

B.6.1a CONSERVATORIA

Agli atti della procedura risulta depositata relazione ipo-catastale storico ventennale del visurista Emidio Curi, aggiornata a tutto il 24 maggio 2019, redatta per la Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Fermo il 26/05/2017 al n. 3320 reg. part. contro la



società [redacted], nonché dei soci ill.
Responsabili [redacted]

[redacted]. In detta relazione per il foglio n.9 è indicato che essa è estesa, in previsione di un eventuale giudizio di divisione, anche ai diritti spettanti a [redacted]

Tale relazione ipo-catastale, per i nominativi [redacted] (entrambi oggetto del presente giudizio di divisione), copre l'intero ventennio a partire dalla data di trascrizione della citazione (eseguita in data 09/02/2021 al Reg. Part.779) pertanto il sottoscritto ha provveduto a fare gli aggiornamenti ipotecari (al 04/05/2022) dei suddetti nominativi ([redacted] - si precisa che [redacted] comproprietà del foglio 6 per atto trascritto nel 2006 quindi presente nel meccanizzato) ed aggiornare la visura catastale. Di conseguenza la relazione del visurista Curi è parte integrante della presente relazione.

In detta relazione, in merito alle provenienze, è indicato:

- **le particelle 10-362-363 del foglio 9** (facente parte del lotto n. 1) sono pervenute a [redacted], in ragione di ½ cad p.p. in regime di comunione legale dei beni (il visurista Curi precisa che dall'estratto di matrimonio i suddetti sig.ri con atto Not. Rossi del 02/11/2015 rep. 226571, hanno mutato il loro regime patrimoniale dalla comunione alla separazione dei beni), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Danielli del 21/10/1983 rep. 20555/8062 trascritto a Fermo il 04/11/1983 al n. di r.p. 4010;

- **la particella 365 subalterno 3, le particelle 177,197,807,207,368, tutte del foglio 9** (costituenti il lotto n. 1) sono pervenute a [redacted] in ragione di 19/25 di piena proprietà (di cui 13/25 di piena proprietà bene personale+ e 12/25 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted] in forza atto di divisione per stralcio notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 18/11/1986 rep. 40951/14731 trascritto a Fermo il 09/12/1986 al n. 4655 reg. Part. e in forza atto di donazione e cessione diritti a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli del 18/11/1986 trascritto il 09/12/1986 ai nn. 4653-4654 reg. part.

Si rinvia alla perizia del visurista Curi per le servitù di attingimento acqua e di passaggio e per il contratto preliminare di vendita quest'ultimo trascritto in data 16/4/2014 al n. 2131 r.p. il cui atto definitivo non è stato trascritto.

- **le particelle 140-370-531 del foglio 6** (costituenti il lotto n. 2) sono pervenute a [redacted], in ragione di ½ cad piena proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mori del 28/12/2005 rep. 3845/1073 trascritto a Fermo il 10/01/2006 al n. 159 r.p.

Per le precedenti provenienze si rinvia alla relazione del visurista Curi che indica, per il foglio 6, quale primo titolo la successione in morte [redacted] trascritta in data 14/04/1971 al n. 1608 reg. part. (la quota caduta in successione è la piena proprietà).

Qui di seguito vengono indicati i gravami presenti nella relazione del visurista Curi (alla quale si rinvia per lo sviluppo dettagliato delle formalità) e quelli risultanti dall'aggiornamento ipotecario dei nominativi [redacted]:

1- Vincolo di destinazione Unilaterale dei diritti immobiliari ai sensi dell'art. 2645 Ter cod. Civ a garanzia di concordato Pre-Fallimentare ed assoggettato a condizione



sospensiva (atto a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 03/11/2005 rep. 226572/34766) trascritto a Fermo in data **20/11/2015 al n. 5584** contro [redacted] ed altri soggetti.

Gli immobili colpiti di proprietà di [redacted] sono:

- per la quota di ½ pp: Campofilone foglio 9 particelle 10-362-363; foglio 6 particella 140-370-531

- per la quota di 19/25 di p.p.: Campofilone foglio 9 particella 365/3; foglio 9 particelle 177-197--205(ha genarto tra maggior consistenza la 807) -207-368-542

N.B. si rinvia al quadro D della suddetta nota di trascrizione per quanto concerne la condizione sospensiva.

2- Ipoteca giudiziale iscritta a Fermo in data **26/04/2016 al n. 461 reg. part.** (Tribunale di Fermo in data 04/03/2016 rep. 238/2016 - credito capitale " 137.176,71 . totale " 155.000,00) in favore della Unicredit s.pa. e contro [redacted] ed altri soggetti:

Gli immobili colpiti di proprietà di [redacted] sono:

- per la quota di 6/25 p.p: Campofilone foglio 9 particella 365 subalterno 3; foglio 9 particelle 177-197-205(ha genarto tra maggior consistenza la 807)-207-368-542

- per la quota di ½ pp: Campofilone foglio 9 particelle 10-362-363; foglio 6 particella 140-370-531.

3- rettifica atto: formalità a Fermo in data 05/08/2016 al n.3439 (atto a rogito Notaio Alfonso Rossi in data 06/07/2016 rep. 227329/35172): destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645- ter c.c): rettifica atto a rogito Not. Rossi del 03/11/2015 rep. 226572/34766 registrato a Fermo in data 20/11/2015 al n. 3252; si rinvia alla nota di trascrizione che si allega alla presente relazione.

4- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Fermo in data 26/05/2017 al n.3320 reg. part. (Tribunale di Fermo . Sentenza n. 19/2017 rep. 222/2017 del 13/4/17) in favore della Massa dei Creditori fallimento soc. [redacted] e dei soci [redacted], contro: [redacted]

Gli immobili colpiti di proprietà di [redacted]

- per la quota di ½ pp: Campofilone foglio 9 particelle 10-362-363; foglio 6 particella 140-370-531

- per la quota di 19/25 di p.p.: Campofilone foglio 9 particella 365/3; foglio 9 particelle 177-197-205 (ha genarto tra maggior consistenza la 807)-207-368-542

La trascrizione n. 3320/17 è annotata da formalità:

- n. 516 del 21/05/2019 restrizione dei beni mediante la quale si libera la particella 808 (ex particella 205), la particella 806 e le particelle 365 subalterni 7 e 8 (entrambe aree urbane)

- n. 63 del 22/01/2020, che libera immobili non riguardanti il giudizio di divisione (Comune di Pedaso)

5 È Domanda Giudiziale - divisione giudiziale, che ha attivato la suddetta procedura, trascritta a Fermo il 09/02/2021 al n. 779 r.p. a favore e contro [redacted] Diana.



In merito alla continuità delle trascrizioni si precisa:

A) per gli immobili distinti al foglio 9 del Catasto Urbano e Terreni di Campofilone non risultano successioni nelle provenienze.

B) Per gli immobili distinti al Foglio 6 di Campofilone risultano le seguenti successioni, tutte legittime:

- 1) Den. N.95 Vol.16 UR Fermo apertasi il 20.09.1970 in morte di [REDACTED]
Trascrizione Reg. Part.1608 del 14.04.1971;
- 2) Den. N.70 Vol.389 UR Siena apertasi il 10.10.1975 in morte di [REDACTED]
Trascrizione Reg. Part.2674 del 23.07.1976;
- 3) Den. N.61 Vol.92 UR Fermo apertasi il 14.10.1983 in morte di [REDACTED]
Trascrizione Reg. Part.3268 del 20.07.1984
- 4) Den. N.80 Vol.170 UR Fermo apertasi il 15.06.1993 in morte di [REDACTED]
[REDACTED]. Trascrizione Reg. Part.1835 del 19.04.1995.
- 5) Den. N.17 Vol.267 UR Fermo apertasi il 10.03.2002 in morte di [REDACTED]
Trascrizione Reg. Part.5020 del 24.09.2002.

Dalla menzionate relazioni del visurista Curi in ordine alle accettazioni di eredità risulta quanto segue:

- per le successioni ante ventennio 1) -2) -3) . 4) NON SONO STATE TRASCRITE LE ACCETTAZIONI DI EREDITAq

Per la successione nel ventennio di cui al punto 5) eqstata trascritta, relativamente al altro immobile e in dipendenza di atto di divisione del 16.03.2004 rep.163672/6066 a rogito del notaio Vieri Grillo, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITAq eseguita in data 31.07.2015 al Reg. Part.3748 in favore delle eredi [REDACTED]

A livello informativo:

- 1) La particella attuale urbana 806 del Foglio 9 di Campofilone (ex p.542, ex p.207/b), introdotta in Catasto Fabbricati il 06.12.2017 come F/6 %a attesa di dichiarazione+ e intestata a [REDACTED] non è stata inserita nell'atto di citazione, ma viene menzionata nella relazione del visurista Curi;
- 2) la particella attuale rustica 808 di mq 160 del Foglio 9 di Campofilone (ex p.205), introdotta in Catasto Terreni il 28.11.2018 e intestata a [REDACTED] e [REDACTED], non è stata inserita nell'atto di citazione, ma viene menzionata nella relazione del visurista Curi;
- 3) attualmente sono intestate a [REDACTED] r 6/50, [REDACTED] ar 19/50 e [REDACTED] [REDACTED] per 25/50 le particelle 365/sub 7 e sub 8 del Foglio 9 di Campofilone quali aree urbane rispettivamente di mq 140 e 80, costituite catastalmente il 13.12.2018. Esse derivano rispettivamente dai beni comuni non censibili sub 5 e sub 6, a loro volta derivati dal BCNC sub 1. Anche esse non inserite nell'atto di citazione, ma menzionate dal visurista;



4) contro [redacted] risulta trascritta, in data 22/11/2017 al n. 6381 r.p., domanda giudiziale . revoca atti soggetti a trascrizione . in favore della Massa Creditori [redacted] riguardante immobili in Campofilone descritti al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 6 particella 3 sub 5-6-7-8

B.7 VALUTAZIONE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Sono stati applicati i VAM: Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio, annualità 2012, ultimi disponibili

BOSCO CEDUO " 2.900/HA " 0,29/m²
SEMIN ARBOR " 19.000/HA " 1,90/m
SEMIN ARBOR IRR " 37.650/HA " 3,77/m²

I terreni verranno collocati sul mercato per la piena proprietà in quanto non sono comodamente divisibili, dato che le particelle con quote diverse sono distanti tra loro e non costituiscono blocchi uniformi, la loro partizione avrebbe creato dei frustoli difficilmente lavorabili e quindi poco appetibili commercialmente.

TERRENI fog. 9

PART. : 177	COLTURA : SEMIN ARBOR	cl. : 2	superficie : 4400 " /mq 1,90	-	TOTALE " 8.360,00
PART. : 197	COLTURA : BOSCO CEDUO	cl. : U	superficie : 510 " /mq 0,29	-	TOTALE " 147,90
PART. : 807	COLTURA : SEMIN ARBOR	cl. : 3	superficie : 4060 " /mq 1,90	-	TOTALE " 7.714,00
PART. : 808	COLTURA : SEMIN ARBOR	cl. : 3	superficie : 160 Ömq 1,90	-	TOTALE " - 304,00
PART. : 207	COLTURA : SEMIN ARBOR	cl. : 5	superficie : 850 " /mq 1,90	-	TOTALE " 1.615,00
PART. : 368	COLTURA : AREA RURALE	cl. : ---	1 0,00 " /q 0,00	-	TOTALE " 0,00

Particella 808 abbandonata dalla Curatela Fallimentare. CC.RR.II. di FERMO: Restrizione dei beni, Annotazione del 21/05/2019 È Registro Generale 3738 È Registro Particolare 516

PART. : 10	COLTURA : SEMIN ARBOR	cl. : 3	superficie 3460 " /mq 1,90	. TOTALE " 6.574,00
PART. : 362	COLTURA : SEMIN ARBOR IRR	cl. : 2	superficie 780 " /mq 3,77	. TOTALE " 2.940,60
PART. : 363	COLTURA : SEMIN ARBOR	cl. : 2	superficie 680 " /mq 1,90	- TOTALE " 1.292,00

TOTALE VALORE INTERI TERRENI FG. 9 Ö28.643,50

(diconsi euro ventottomilaseicentoquarantatre/50*)

BENI C



Proprietà e quota : [redacted] per 1/2 di piena proprietà rientrante nel fallimento;
[redacted] per 1/2 di piena proprietà non rientrante nel fallimento

Categoria dei beni : Usato

Riferimenti catastali (Terreni) Foglio 6, particelle nn. 140-370-531

Confini : Terreni agricoli e edificio, stessa e altra proprietà; strada comunale

Superficie : Per i terreni rientranti nel fallimento con la quota di 1/2 - **885 m2**

Possesso e utilizzo : Immobili usati dalla proprietà

Divisibilità dell'immobile : No

Inquadramento urbanistico : VERDE PRIVATO DI RECUPERO AMBIENTALE . Art. 31
N.T.A.

Valore di stima : " 4.425,00 totale

C.1 PROPRIETA' È IDENTIFICATIVI CATASTALI - CONFINI È POSSESSO DEGLI IMMOBILI

C.1.1 PROPRIETA'

Gli immobili sono costituiti da terreni ubicati in prossimità del fabbricato di comproprietà di [redacted] ed esposti a sud su versante collinare, in forte declivio e appartenenti al foglio 6 del Catasto Terreni del comune di CAMPOFILONE (FM), in via B.go San Patrizio; non presentano particolari colture e sono utilizzati ad orto privato.

La proprietà è dei signori

[redacted]
nelle quote rispettivamente di 1/2 ciascuno in r.c.b.

C.1.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

- Fg. 6 Part. 140 Qualità : SEMINATIVO classe : 3 Superficie : 180 m2 R.D. " 0,60 R.A. " 0,79

- Fg. 6 Part. 370 Qualità : SEMINATIVO ARB. classe : 3 Superficie : 355 m2 R.D. " 1,19 R.A. " 1,56

- Fg. 6 Part. 531 Qualità : SEMINATIVO ARB classe : 3 Superficie : 350 m2 R.D. " 1,17 R.A. " 1,54

Indirizzo Via B.go San Patrizio



Essendo i beni non comodamente divisibili come già precisato in precedenza il sottoscritto CTU come richiesto dalla parti nel verbale di sopralluogo del 12 settembre 2022 viene a formare i lotti di un eventuale messa all'asta dei beni e precisamente:

LOTTO 1

Porzione di Fabbricato distinto al NCEU di Ascoli Piceno al foglio di mappa 9 part. 365 sub 3 oltre terreni distinti al NCT di Ascoli Piceno al foglio di mappa 9 con le particelle 177, 197, 807, 207, 368 , 10, 362, 363 (tutti i beni - abitazione + terreni della CTU del foglio 9)

VALORE A BASE D'ASTA " 145.000,00 + " 28.643,50 = **Ö173.643,50**

LOTTO 2

