

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n 152/2016

Promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.).

Contro:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SSA DOMIZIA PERRONE

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini con provvedimento in data 06/03/2022 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974, domiciliato in Via Lazio 4, Porto San Giorgio(Fm), c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N.152/2016 oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569,cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

- **Caso I)** il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore precedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

Nel Caso I) (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

quesito A) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

quesito B) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel Caso II) (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

Precisazione i) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Precisazione ii) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

Quesito 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ... omissis

Quesito 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche ... omissis

Quesito 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni ... omissis

Quesito 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; ... omissis

Quesito 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato ... omissis

Quesito 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ... omissis

Quesito 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. ... omissis

Quesito 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, ... omissis

Quesito 9) a determinare il valore degli immobili pignorati ... omissis

Quesito 10) a formare lotti per gruppi omogenei ... omissis

Quesito 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, ... omissis

Quesito 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Quesito 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Quesito 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ... omissis

Quesito 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ... omissis

Quesito 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ... omissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 06/03/2022 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 23/03/2021 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC.
- il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.
- il sottoscritto procedeva a contattare il custode, telefonicamente per poter procedere al sopralluogo interno.
- In data 24/09/2022 e d in data 09/09/2022 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo dei beni oggetto della presente siti nel Comune di Petritoli e di Porto San Giorgio. Successivamente il sottoscritto prendeva contatto con gli uffici tecnici dei Comuni di Petritoli e Porto San Giorgio, per richiedere la visione della documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto della presente, riscontrando lungaggini nella per quanto riguarda una parte della documentazione richiesta
- In data il 07/11/2022, a causa di tali ritardi il CTU si è visto costretto a formulare istanza di proroga del deposito della presente relazione, per incompletezza della documentazione messa a disposizione, presso i competenti uffici Comunali
- in data il 15/11/2022 tale proroga viene concessa
- in data 27/02//23 il sottoscritto si recava presso gli uffici Comunali per sollecitare la documentazione da tempo richiesta e necessaria per terminare l'elaborato

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: **il creditore ha optato** per il deposito di **certificati notarili** sui beni pignorati, quindi si rientra nel **Caso II** e non per i certificati della Conservatoria (**Caso I**).

In riferimento al **Caso II** dall'esame della documentazione depositata, segue che:

Caso II) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto, ossia pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ossia dal 16/12/2016 fino ad oltre il 16/12/1996

Precisazione i) Il creditore procedente **NON ha depositato l'estratto catastale** attuale ne l'estratto catastale con visura storica relativa al periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data del pignoramento dei beni

Precisazione ii) Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore procedente **NON ha depositato** il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati, **documentazione che sono stati prodotti dal sottoscritto** (vedi *Allegato- certificati*).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che:

- [REDACTED], nata il 29/09/1961 a Petritoli, hanno **contratto matrimonio il 18 Maggio 1985** con matrimonio religioso, presso la chiesa di San Vittore Corona località Moregnano, frazione del Comune di Petritoli (Fm), SUCCESSIVAMENTE gli sposi hanno scelto il **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** con annotazione in **data 03/08/2004 con atto del Notaio Dott. Luciano Varriale**, (vedi *Allegato*)
- Con provvedimento del Tribunale di FERMO del **15/07/2013** è stato omologato il verbale di **SEPARAZIONE CONSENSUALE**, sottoscritto il **27/06/2013** fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto
- Con sentenza del tribunale di Fermo n.25/2017 in **data 04/01/2017** è stata dichiarata **cessazione degli effetti civili del matrimonio**.

CONTESTO, CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

I beni, oggetto della presente relazione, sono situati per la maggior parte nel Comune di Petritoli, come i terreni o fondi agricoli, che sono situati nella zona agricola fuori dall'abitato principale di detto Comune, in via Agelli oppure contrada Granaro.

Le abitazioni sono situate in zone periferiche rispetto all'abitato del Comune di Petritoli, ossia in via Foscolo, in via Calcinari ed in via Agelli.

Mentre una sola unità immobiliare, un appartamento, è situata nell'abitato del Comune di Porto San Giorgio, nella zona Sud, una zona prospiciente alla spiaggia dello stesso Comune e non lontana dal casello autostradale A14.

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

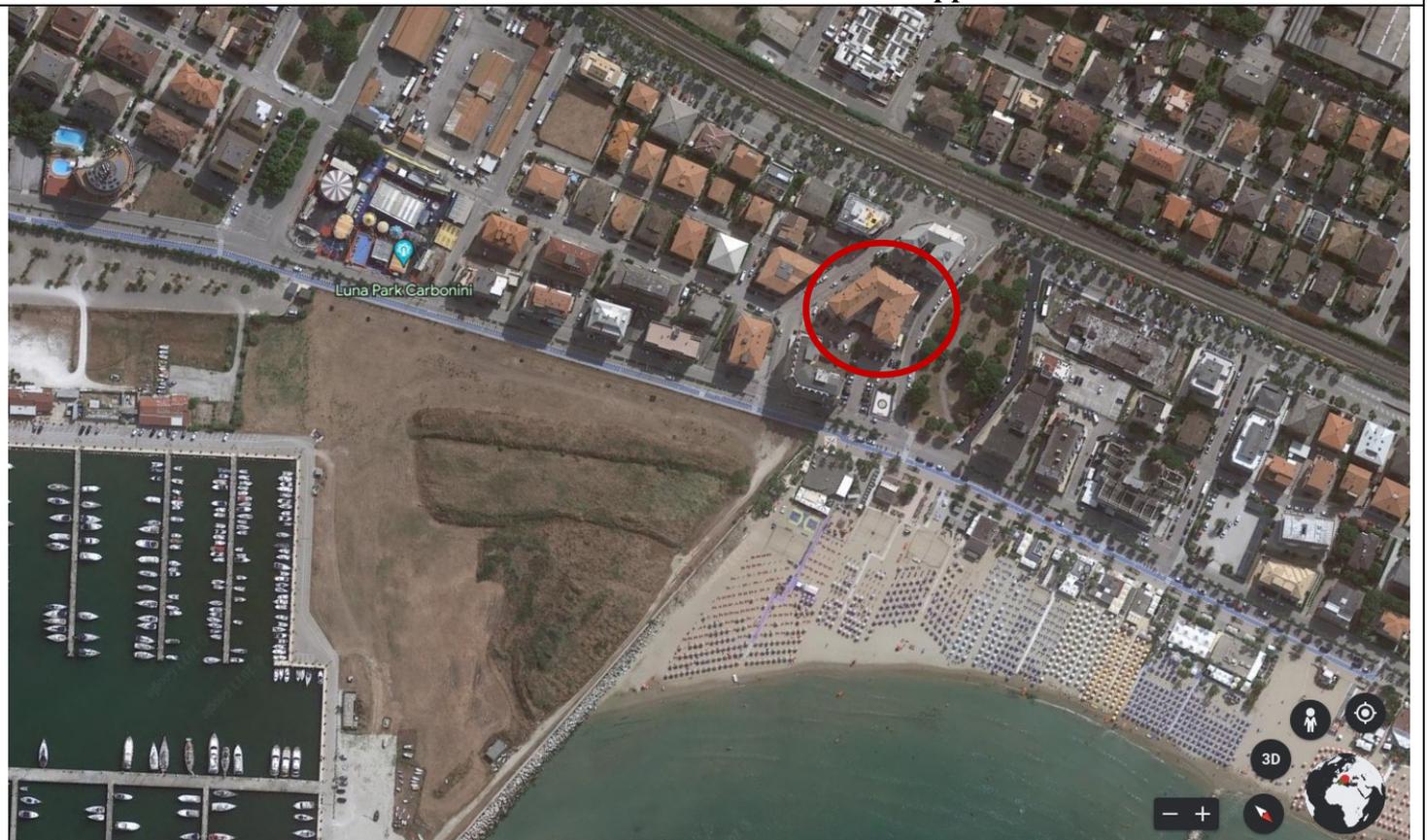
TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE

IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE e ZONA
1	APPARTAMENTO in palazzina	PORTO SAN GIORGIO in prossimità del litorale
2	APPARTAMENTO in fabbricato da cielo a terra	PETRITOLI, in contesto periferico
3	RIMESSA O AUTORIMESSA in casa da cielo a terra	PETRITOLI, in contesto periferico
4	NEGOZIO in casa da cielo a terra	PETRITOLI, in contesto periferico
5	APPARTAMENTO in palazzina,	PETRITOLI in contesto periferico
6	RIMESSA O AUTORIMESSA in palazzina, in contesto periferico	PETRITOLI in contesto periferico
7	ALLOGGIO in casa colonica	PETRITOLI in Contrada Agelli, contesto rurale
8	RIMESSA O AUTORIMESSA in casa colonica	PETRITOLI in Contrada Agelli, contesto rurale
9	FABBRICATO PRODUTTIVO struttura in cemento armato	PETRITOLI in Contrada Agelli, contesto rurale
10	TERRENO AGRICOLO con FABBRICATO RURALE DIRUTO	PETRITOLI in Contrada Granaro, contesto rurale
11	FONDO RUSTICO	PETRITOLI in Contrada Agelli, contesto rurale
12	FONDO RUSTICO	PETRITOLI in Contrada Agelli, contesto rurale
13	FONDO RUSTICO	PETRITOLI in Contrada Granaro, contesto rurale

Contrada Garanaro – PETRITOLI - terreni e fabbricato



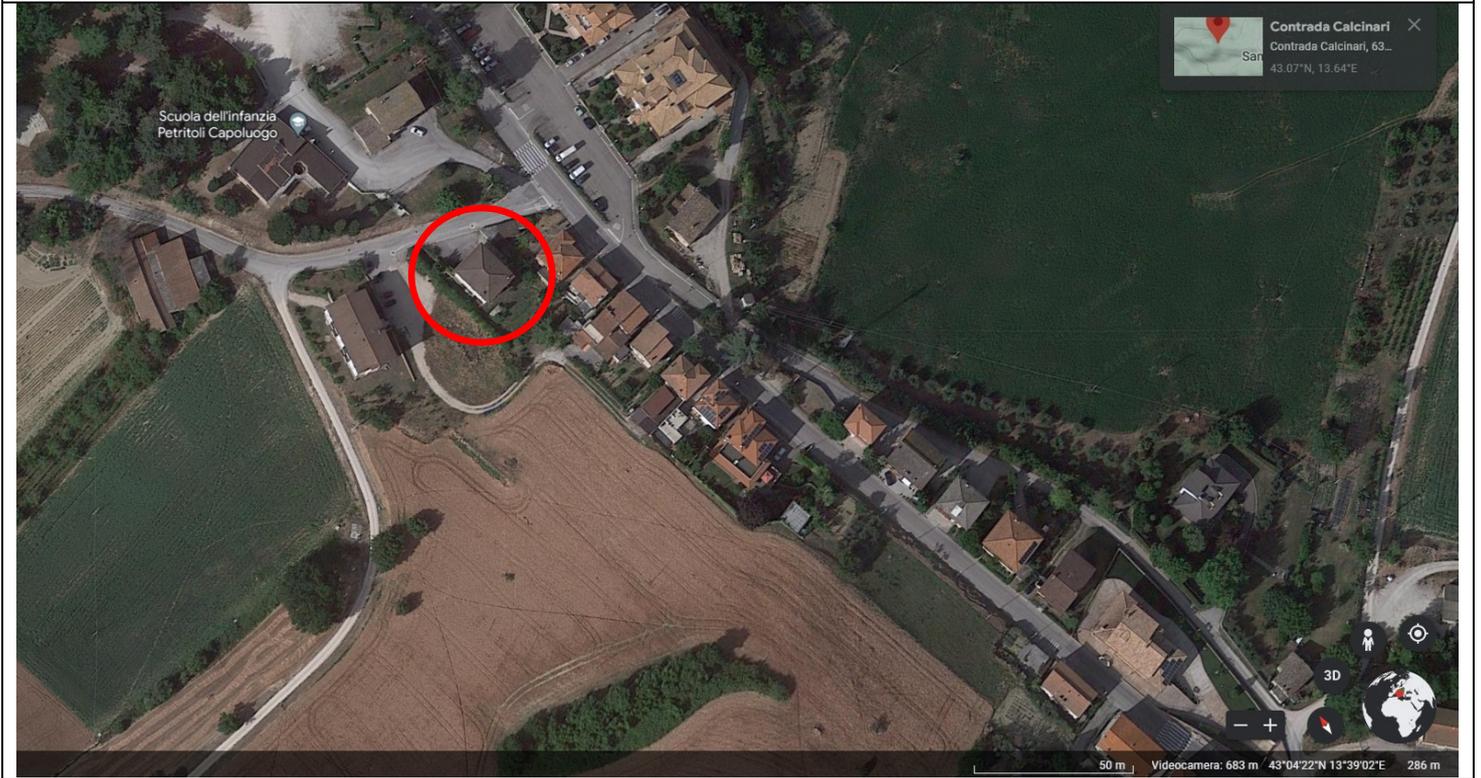
Via Rossini n. 22 –PORTO SAN GIORGIO - appartamento



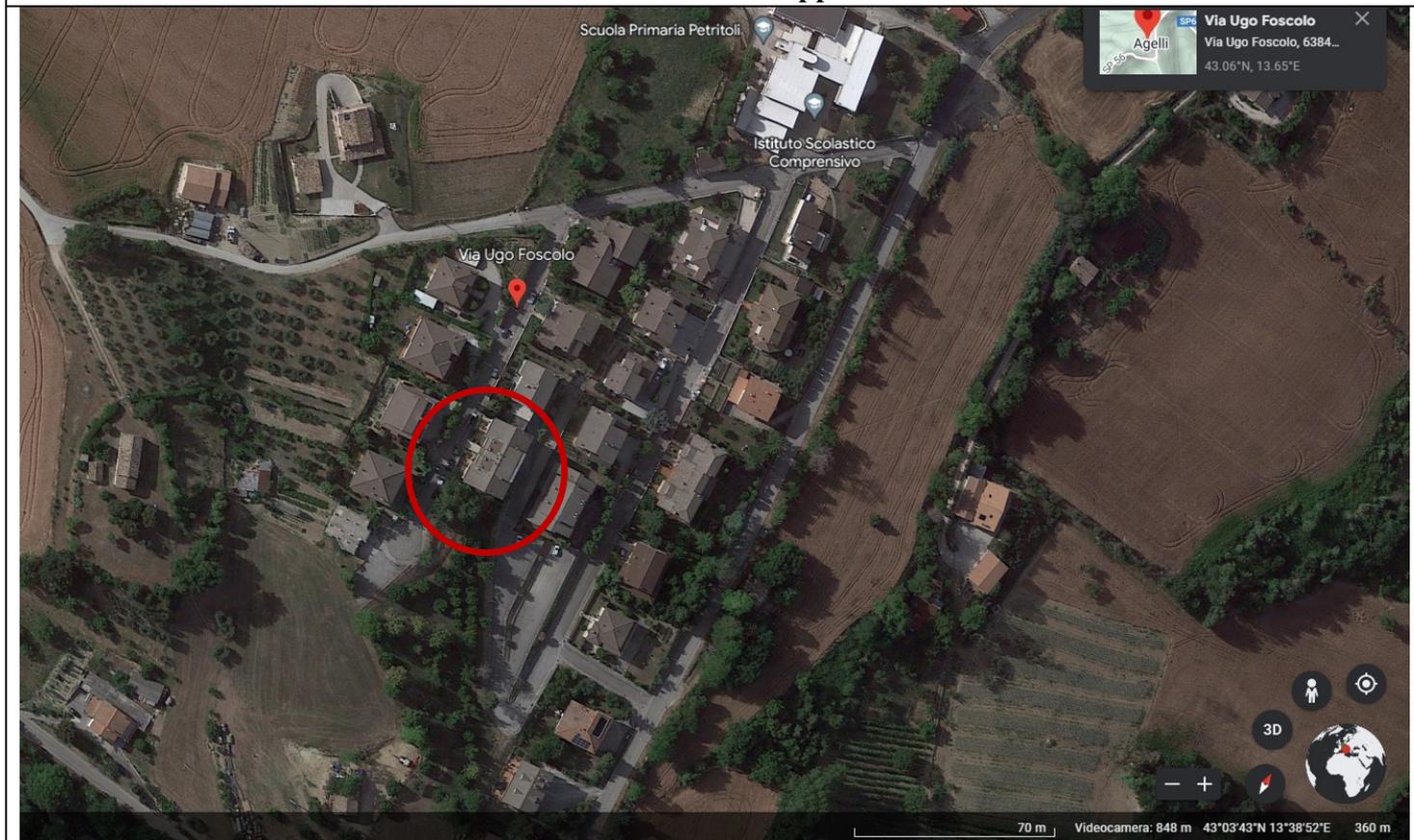
VIA AGELLI – PETRITOLI – terreni e fabbricati



VIA CALCINARI – PETRITOLI - fabbricato



VIA FOSCOLO – PETRITOLI – appartamento - rimessa



Immobile 1)

APPARTAMENTO, posto al piano quarto sito in via Rossini n. 22, Porto San Giorgio (Fm)

Descrizione:

appartamento di 61 metri commerciali, posto al quarto piano di edificio, adibito a civile abitazione, composta da soggiorno con angolo cottura, con balconcino, un disimpegno, camera principale, wc con doccia ed un'ulteriore piccola stanza.

L'immobile si trova in una zona residenziale nella zona sud dell'abitato di Porto San Giorgio, fornita di tutti i servizi ed a poche decine di metri dalla spiaggia turistica, è quindi un tipico appartamento per vacanze costruito a cavallo tra gli settanta ed ottanta, con struttura in cls armato, infissi in alluminio con singolo vetro, pavimenti in gres porcellanato.

L'appartamento risulta occupato da affittuario.

Titoli Abilitativi Edilizio : Concessioni edilizie del Comune di Porto San Giorgio n. 439 del 01/02/93, n. 706 del 19/04/93, n. 1134 Prot 14285 del 08/12/81, n. 1467 prot. 7120 del 08/07/83, n. 1468 prot. 6190 del 08/07/83, n. 1711 del 22/02/85, n.1889 del 20/05/86

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto San Giorgio,

foglio 11, particella 1170, sub 12, A/2, Classe 5, Vani 4, Sup. Cat. 62mq, Rendita 371,85€

Immobile è attualmente occupato.

PROPRIETÀ PIENA suddivisa in quote come segue:



Immobile 2)

APPARTAMENTO sito in Contrada Calcinari n. 4, Petritoli (Fm)

Descrizione:

appartamento posto al piano primo di fabbricato di un piano, composto da locale cucina e locale soggiorno uniti a formare un unico locale nella zona giorno; nella zona notte sono presenti due ampie camere matrimoniali, un'ampia cameretta singola, un wc con vasca; pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno con vetro singolo, impianto di riscaldamento tradizionale con terminali termosifoni, provvisto di cantina, nel piano sottostrada.

Titolo Abilitativo Edilizio: Licenza Costruzione del Comune di Petritoli, n. 81 del 21/02/74 e proroga prot. 2808 del 11/11/76

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 3, A/2, cl 2, vani 6,5, superficie Catastale 132mq, r.c.=208,13€, piano primo;**

Aggiornare piantina catastale nella zona giorno demolizione divisori interni con eliminazione locale ripostiglio ed annessione al locale cucina E demolizione parziale di parete divisoria tra soggiorno ed ingresso

Immobile è attualmente occupato

PROPRIETÀ PIENA suddivisa in quote come segue:



Immobile 3)

DESCRIZIONE:

GARAGE sito in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm), locale posto al piano terra, con accesso carrabile, dotati di circa 60mq, parzialmente intonacato fino ad una altezza di circa 2m, soffitto non intonacato, con la finitura del pavimento assente, ossia a grezzo con cls a vista.

Titolo Abilitativo Edilizio: Licenza Costruzione del Comune di Petritoli, n. 81 del 21/02/74 e proroga prot. 2808 del 11/11/76

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 6, C/6, cl. 3**, consistenza mq 51, superficie Catastale 56mq, r.c. 47,41€, al piano terra.

Autorimessa con pavimentazione a grezzo, con pareti parzialmente intonacate.

Aggiornare piantina catastale: sottrazione superficie per creazione wc annesso ad unità immobiliare Negozio, contigua al Garage

Immobile è attualmente occupato.

PROPRIETÀ PIENA suddivisa in quote come segue:



Immobile 4)

DESCRIZIONE:

NEGOZIO sito in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm), immobile al piano terra, composto da due locali, il principale finestrato di circa 30mq intonacato, pavimenti in gres porcellanato, il secondo locale non finestrato di 17 mq comunicante con il locale principale.

Titolo Abilitativo Edilizio: Licenza Costruzione del Comune di Petritoli, n. 81 del 21/02/74 e proroga prot. 2808 del 11/11/76

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 7, C/1, cl. 1**, consistenza mq 40, superficie catastale 41mq, r.c. 336,73€, al piano terra

Aggiornare piantina catastale: aggiungere superficie per creazione di piccolo wc annesso ad unità immobiliare Negozio, superficie sottratta all'unità immobiliare contigua Garage.

Immobile è attualmente occupato.

PROPRIETÀ PIENA suddivisa in quote come segue:



Immobile 5)

DESCRIZIONE:

APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Petritoli, in via Foscolo n.11, in palazzina di piani quattro in terreno dalla notevole pendenza composta da: piano sottostrada secondo, sottostrada primo, piano terra, piano primo e mansarda, la struttura della palazzina è in cls armato con tamponature in forati ed intonacatura esterna. Alloggio è di circa 87mq, composto da patio esterno di circa 15mq, veranda intera, chiusa da infissi, con annesso ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera principale, cameretta di modeste dimensioni, wc con doccia; i pavimenti sono in gres porcellanato, infissi in pvc con vetro doppio del tipo termo camera, persiane in legno, riscaldamento autonomo, con caldaia alimentata a metano, impianto di riscaldamento tradizionale con terminali termosifoni, la proprietà è provvista di una corte caratterizzata da notevole pendenza del terreno, il che né fa un elemento difficilmente godibile. L'immobile, internamente, si presenta in buone condizioni di conservazione, è stato oggetto di un ammodernamento recente.

Immobile è attualmente occupato.

Titolo Abilitativo Edilizio: Concessione edilizia n. 458 del 31/01/1981, Pratica in sanatoria n. 249 prot 3799 del 27/06/2001, variante concessione edilizia del 10/07/80, concessione per eseguire attività edilizie prot, 1624 pratica n. 88/025 del 06/05/88, concessione 88/017

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 13, particella 158, Sub 3** (con aggraffata part 192), A/2,cl. 3, vani 4,5, r.c. 102,26€, al piano primo sottostrada;

Aggiornare piantina catastale:

Immobile è attualmente occupato.

PROPRIETÀ PIENA suddivisa in quote come segue:



Immobile 6)

DESCRIZIONE:

GARAGE sito nel Comune di Petritoli, in via Foscolo n.11, autorimessa di 30 mq, posto al livello secondo sottostrada.

Titolo Abilitativo Edilizio: Concessione edilizia n. 458 del 31/01/1981, Pratica in sanatoria n. 249 prot 3799 del 27/06/2001, variante concessione edilizia del 10/07/80, concessione per eseguire attività edilizie prot, 1624 pratica n. 88/025 del 06/05/88, concessione 88/017

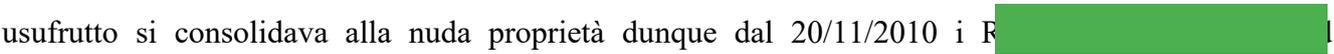
Descrizione Catastale: distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 13, particella 185, Sub 1, C/6, cl. 3,** mq 29, r.c. 26,96€, al piano secondo sottostrada

Immobile è attualmente occupato.

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



N.B.

Nel caso degli **immobili N, 1, 2, 3, 4, 5, 6**, precedenti, su di essi sussisteva la **nuda proprietà** a favore di  la suddetta è **deceduta in data 20/11/2010**, dunque da quella data, il diritto di usufrutto si consolidava alla nuda proprietà dunque dal 20/11/2010 i   A assumono la **PIENA PROPRIETÀ dei beni indicati, ciascuno per la quota di ½ un mezzo**

Immobile 7)

DESCRIZIONE:

ABITAZIONE (con coorte di mq 380), ad uso di civile abitazione sito nel Comune di Petritoli, in via Agelli n.18, tradizionale Casa colonica in muratura, in blocchetti pieni faccia vista e travi in legno, ad uso civile abitazione con rimessa ed abitazione parzialmente agibile, su due piani, piano terra e primo. L'alloggio è su due livelli, non è fornito di impianto di riscaldamento, sono presenti un camino nel locale cucina ed una stufa a pellet nel pino primo, ingresso e locale cucina con camino al piano terra, zona notte al piano primo lato est, di circa 85mq, costituito da una rampa scale, disimpegno due ampie camere, un locale lavanderia con piccolo wc annesso; l'altra porzione di piano primo, lato Ovest, di circa 45mq, sovrastante le rimesse, risulta non abitabile, questa zona è costituita da due stanze con wc caratterizzata da copiosi fenomeni di muffe, tetto con abbondanti infiltrazioni, che denotano un prolungato stato d'abbandono di tale porzione di edificio. Le finiture sono quelle caratteristiche di una casa colonica dei primi anni del novecento, con pavimenti in graniglia, infissi dell'epoca in legno, con vetri singolo

Titolo Abilitativo Edilizio: Costruzione anteriore al 2 Settembre 1967

Descrizione Catastale: istinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 11, particella 101, Sub 2 A/2, cl. 2,** vani 9, MQ 215, r.c. 288,18€, al piano terra e al primo;

Immobile è attualmente occupato.



Piena proprietà:

ROBERTI ALBERTO, Codice fiscale: RBRLRT60R17G516

Immobile 8)

DESCRIZIONE:

RIMESSA di circa di circa 24mq, al piano terra, ricavata in porzione di tradizionale Casa colonica in muratura, a blocchetti pieni, faccia vista e travi in legno, , fabbricato sito nel Comune di Petritoli, in via Agelli n.18

Titolo Abilitativo Edilizio: Costruzione anteriore al 2 Settembre 1967

Descrizione Catastale: distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 11, particella 101, Sub 3 C/6**, cl. 6, mq 17, r.c. 26,34€, al piano terra;

Rimessa posta al piano terra di casa colonica

Piena proprietà:

Immobile 9)

FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO connesso con attività agricole (con corte di mq 5.730), sito nel Comune di Petritoli, in via Agelli n.19, Fabbricato in cls con solai e copertura in latero cemento con tamponature in forati e blocchi di tufo, in alcune porzioni in pannelli sandwich, è costituito da piano interrato e piano terra, adibiti ad attività di allevamento animali con i relativi locali di servizio.

L'immobile è stato oggetto di una profonda ristrutturazione nel anno 2004-2005, la superficie complessiva dello stesso è di 1.564,00mq, è composto da due livelli, piano terra e seminterrato per complessivi, è dotato di **78 box** per allevamento suini, inoltre è provvisto di tre silos per stoccaggio mangimi, marciapiede perimetrale in cls e di linee smaltimento liquami. La struttura del fabbricato è in cemento armato con manto di copertura in tegole.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione, comunque necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per quanto riguarda il manto di copertura ed alcune tamponature; in particolare sul lato est dove lo strato esterno delle tamponatura è parzialmente mancante e lo strato rimanente è sostenuto con una serie di puntelli a croce fissa, tipici delle impalcature, in acciaio dolce. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni 60; è comunque stato sottoposto ad una profonda ristrutturazione, terminata il 27 Luglio 2006, con rifacimento impianto elettrico, demolizione e rifacimento di 78 box interni per allevamento suini, rifacimento pavimentazione, realizzazione vespaio di 50 cm, realizzazione nuova linea raccolta liquami con pozzetti d'ispezione collegata con linea esistente, ripristino intonaco interno, ripristino tamponatura, ripristino copertura, installazione nuova linea di gronde, realizzazione nuova linea acque chiare, realizzazione marciapiede perimetrale, realizzazione solette in cls per ancoraggio silos

Titolo Abilitativo Edilizio: Costruzione anteriore al 2 Settembre 1967. Il fabbricato è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione con denuncia inizio lavori prot. gen. n. 5694 del 29/11/2004, dichiarazione fine lavori con collaudo del 28/07/2006, Richiesta Certificato Agibilità n. 4053 del 31/07/2006, Agibilità rilasciata in data 08/09/2006

Descrizione Catastale: distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 11, particella 160, D/10, , r.c.** 2.898,98€, costituito da piano seminterrato e piano terra; l'edificio è attualmente adibito all'attività di allevamento suini.

Immobile è attualmente occupato.

Piena proprietà:



Immobile 10)

Terreno agricolo: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, con presenza di **fabbricato di tipo agricolo** catastalmente classificato come **Fabbricato Diruto**.

Il terreno è sito Contrada Granaro, nel Comune di Petritoli, **di mq 5.650,00, composto da due particelle Catastali** distinti al Catasto Terreni del Comune di Petritoli, sulla particella 292 è presente un fabbricato agricolo ormai dismesso ed in **scarse condizioni di conservazione**, adibito, in passato, ad attività d'allevamento animali. Il fabbricato in questione si trova in uno stato di abbandono, è evidente che il fabbricato non è stato oggetto di manutenzione ne ordinaria ne tantomeno straordinaria da tempo, sono presenti numerose infiltrazioni ed alcune porzioni presentano una stabilità precaria.

L'immobile è costituito dalle due seguenti porzioni:

- I. Appezzamento di **Terreno Agricolo**, in Contrada Granaro, con **annesso Fabbricato Produttivo** in scarso stato di conservazione, l'edificio risulta abbandonato e non essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria da tempo,

Descrizione Catastale: distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli al **foglio 9, particella 292, Fabbricato Diruto**, di Are 00.80.00 ,

Titolo Abilitativo Edilizio: Costruzione Anteriore al 2 Settembre 1967, esiste una domanda di autorizzazione a costruire con data 21/02/1967, inoltre è stata depositata una pratica di Permesso a Costruire in Sanatoria prot. 5051 del 04/10/2010.

- II. Appezzamento di **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 9, particella 291, composta da**

Porzione AA: Seminato Arboreo, cl. 3, are 13, R.D. 4,36€, R.A. 6,71€

Porzione AB: Seminato Arboreo, cl. 4, are 35 e ca 50 , R.D. 10,08€, R.A. 16,50€

Immobile è attualmente occupato.

Piena proprietà:



Immobile 11)

Fondo Rustico: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona via Agelli, **di ettari 3, are 81, centiare 90.**

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile è composto da numero undici particelle Catastali, distinte al Catasto Terreni del Comune di Petritoli:

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 60**, pascolo, ~~cl. 4~~, Are 40.50, R.D. 3,56€, R.A. 2,09€
- II. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 62**, seminativo, cl. 4, Are 9.20, R.D. 2,61€, R.A. 4,28€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 63**, composta da:
Porzione AA: PASCOLO ARAB, cl. U, are 21 e ca 0, R.D. 1,84€, R.A. 1,08€
Porzione AB: seminativo, cl. 4, Are 2,00E ca 40, R.D. 0,68€, R.A. 1,12€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 66**, composta da:
Porzione AA: BOSCO MISTO, cl. U, are 9 e ca 0, R.D. 0,88€, R.A. 0,14€
Porzione AB: BOSCO CEDUO, cl. U, Are 0 e ca 90, R.D. 0,05€, R.A. 0,01€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 79**, composta da:
Porzione AA: PASCOLO, cl. U, are 1 e ca 31, R.D. 0,12€, R.A. 0,07€
Porzione AB: PASCOLO ARB, cl. U, are 32 e ca 38, R.D. 2,84€, R.A. 1,67€
Porzione AC: SEMINATIVO, cl. 4, Are 2 e ca 31, R.D. 0,66€, R.A. 1,07€
- VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 99**, composta da:
Porzione AA: Seminato Arboreo, cl. 3, are 49 e ca 30, R.D. 16,55€, R.A. 25,46€

Porzione AB: Uliveto, cl. U, are 9 e ca 0 , R.D. 2,56€, R.A. 4,18€

- VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 102**, seminativo, cl. 4, Are 55,30, R.D. 15,71€, R.A. 25,70€
- VIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 56**, seminativo, cl. 4, Are 80,50, R.D. 23,72€, R.A. 38,81€
- IX. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 57**, bosco ceduo, ~~cl. 4~~, Are 32,80, R.D. 1,86€, R.A. 0,51€
- X. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 95**, vigneto, cl. 2, Are 8,80, R.D. 7,04€, R.A. 5,00€
- XI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 158**, composta da:
Porzione AA: Seminato Arboreo, cl. 3, are 9 e ca 54, R.D. 3,20€, R.A. 4,93€
Porzione AB: Uliveto, cl. U, are 2 e ca 39 , R.D. 0,68€, R.A. 11,10€
Porzione AC: Uliveto, cl. U, are 12 e ca 27 , R.D. 1,08€, R.A. 0,63€

Dopo proprietà:

Immobile 12)

Fondo Rustico: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, **di ettari 1, are 16, centiare 90.**

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile è composto da numero **undici particelle Catastali** distinte al Catasto Terreni del Comune di Petritoli:

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- II. Descrizione Catastale particella al **foglio 11, particella 124**, seminativo arboreo, cl. 3, Are 2,80, R.D. 0,94€, R.A. 1,45€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 125**, seminativo arboreo, cl. 3, Are 4,40, R.D. 1,48€, R.A. 2,27€

IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 121**, seminativo, cl. 4, Are 2,30, R.D. 0,65€, R.A. 1,07€

V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 122**, seminativo, cl. 4, Are 3,20, R.D. 0,91€, R.A. 1,49€

VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 123**, seminativo, cl. 4, Centiare 70,00, R.D. 2,20€, R.A. 0,33€

VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 132**, Area Rurale, Centiare 70,00,

VIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 11, particella 133**, seminativo arboreo, cl. 4, Are 1.02.80, R.D. 29,20€, R.A. 47,78€

Piena proprietà:

Immobile 13)

Fondo Rustico, sito nel Comune di Petritoli, zona Contrada Granaro, **consistente in ettari 3, are 72, centiare 10.**

DESCRIZIONE CATSTALE:

L'immobile è composto da numero **cinque particelle Catastali** distinte al Catasto Terreni del Comune di Petritoli:

I) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 81**, bosco ceduo, ~~cl. 3~~, Are 11,20, R.D. 0,64€, R.A. 0,17€

II) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 82**, seminativo, cl. 4, Are 1.25.30, R.D. 35,59€, R.A. 58,24€

III) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 87**, seminativo arboreo, cl. 4, Are 2.22.00, R.D. 63,06€, R.A. 103,19€

IV) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 88**, seminativo, cl. 4, Are 3.90, R.D. 1,11€, R.A. 1,81€

V) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 287**, seminativo, cl. 4, Are 9.70, R.D. 2,76€, R.A. 4,5

VI) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 62**, seminativo arbor, cl. 4, Are 58.10, R.D. 16,50€, R.A. 27,01€

VII) **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 9, particella 63, porzioni:**

AA, bosco ceduo, cl. U, Are 9.11, R.D. 0,52€, R.A. 0,14€

AB, seminativo, cl. 4, Are 2.79, R.D. 0,79€, R.A. 1,30€

Piena proprietà:



PROVENIENZA

Le due parti eseguite risultano avere, in quote, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione.

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolandola stima secondo il valore a mq di superficie lorda, procedendo la stima con il metodo di tipo sintetico comparativo, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione.

Infine si procede facendo una **comparazione diretta dei beni con altri analoghi**, sia per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, **Osservatorio dei Valori Immobiliari**, OMI (*vedi Allegato OMI*), le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta **considerare l'odierna situazione del mercato immobiliare**, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento di difficoltà economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati tali immobili in esame.

Gli immobili sono di varia tipologia, appartamenti, rimesse, autorimesse, negozi una casa da cieo a terra, una casa colonica un fabbricato ad uso produttivo per allevamento suino, un fabbricato diruto con appezzamento di terreno, vari appezzamenti di terreno. Lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni

immobiliari a seguito dei sopralluoghi interni ed esterni effettuati, tutti gli immobili si trovano nel comune di Petritoli, tranne un appartamento che si trova anel litorale sud di Porto San Giorgio.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione dei due immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, si è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona, il sottoscritto ha potuto constatare che nell'area dove sono situati gli immobili oggetto della presente, risultano immobili invenduti da tempo.

Calcolo e Valutazione

In sintesi, dato il contesto, lo stato degli'immobili, la sua posizione periferica, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire agli stessi i seguenti valori, ricavati nelle tabelle seguenti:

IMMOBILE 1		
APPARTAMENTO		
UBICAZIONE	Comune di Porto San Giorgio in via Rossini n. 22, al piano quarto	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto San Giorgio, foglio 11, particella 1170, sub 12, A/2, Classe 5, Vani 4, Sup. Cat. 62mq, Rendita 371,85€	
PREZZO €/mq	1.900,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda alloggio abitabile = 55,00 mq, (1=coefficiente di stima) Superf lorda balconi = 12 mq, (0,5=coefficiente di stima)	55,00mq x 1= 55,00mqe 12mq x 0,5 = 6,00mq
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>61,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE 1	Calcolo valore: 61,00mq x 1.990,00 €/mq = 115.900,00 € <u>approssimato a 116.000,00 €</u>	

IMMOBILE 2							
APPARTAMENTO							
UBICAZIONE	sito in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm)						
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 7, particella 226, Sub 3, A/2, cl 2, vani 6,5,superficie Catastale 132mq, r.c.=208,13€, piano primo;						
PREZZO €/mq	700,00€/mq						
SUPERFICE LORDA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Superf.. lorda alloggio abitabile = 114,00 mq, (1=coefficiente di stima)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">120,00mq x 1= 114,00mqe</td> </tr> <tr> <td>Superf lorda balconi = 28 mq, (0,5=coefficiente di stima)</td> <td style="text-align: right;">28mq x 0,5 = 14,00mq</td> </tr> <tr> <td>Superf lorda cantina = 39 mq, (0,5=coefficiente di stima)</td> <td style="text-align: right;">39mq x 0,3 = 11,70mq</td> </tr> </table>	Superf.. lorda alloggio abitabile = 114,00 mq, (1=coefficiente di stima)	120,00mq x 1= 114,00mqe	Superf lorda balconi = 28 mq, (0,5=coefficiente di stima)	28mq x 0,5 = 14,00mq	Superf lorda cantina = 39 mq, (0,5=coefficiente di stima)	39mq x 0,3 = 11,70mq
Superf.. lorda alloggio abitabile = 114,00 mq, (1=coefficiente di stima)	120,00mq x 1= 114,00mqe						
Superf lorda balconi = 28 mq, (0,5=coefficiente di stima)	28mq x 0,5 = 14,00mq						
Superf lorda cantina = 39 mq, (0,5=coefficiente di stima)	39mq x 0,3 = 11,70mq						
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE							
139,70mqe approssimato a: <u>140,00mqe</u>							
VALORE TOTALE IMMOBILE 2	<u>Calcolo valore: 140,00mqe x 700,00 €/mq = 98.00,00 €</u>						

IMMOBILE 3			
GARAGE			
UBICAZIONE	sito in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm)		
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 7, particella 226, Sub 6, C/6,cl. 3, consistenza mq 51, superficie Catastale 56mq, r.c. 47,41€, al piano terra		
PREZZO €/mq	350,00€/mq		
SUPERFICE LORDA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Superf.. lorda autorimessa = 58,00 mq, (1=coefficiente di stima)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">58,00mq x 1= 58,00mqe</td> </tr> </table>	Superf.. lorda autorimessa = 58,00 mq, (1=coefficiente di stima)	58,00mq x 1= 58,00mqe
Superf.. lorda autorimessa = 58,00 mq, (1=coefficiente di stima)	58,00mq x 1= 58,00mqe		
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE			
<u>58,00mqe</u>			
VALORE TOTALE IMMOBILE 3	Calcolo valore: 58,00mqe x 350,00 €/mq = 20.300,00 € <u>approssimato a 20.000,00 €</u>		

IMMOBILE 4		
NEGOZIO		
UBICAZIONE	sito in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm)	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 7, particella 226, Sub 7, C/1, cl. 1 , consistenza mq 40, superficie catastale 41mq, r.c. 336,73€, al piano terra,	
PREZZO €/mq	900,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda locali= 47,00 mq, (0,5 =coefficiente di stima tiene conto delle condizioni del bene e della posizione periferica dello stesso e della mancanza di un locale wc interno)	47,00mq x 0,5 = 23,50mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>23,50mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE 4	Calcolo valore: 23,50mqe x 900,00 €/mq = 23.500,00 € <u>approssimato a 23.500,00 €</u>	

IMMOBILE 5							
APPARTAMENTO							
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in via Foscolo n.11						
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 13, particella 158, Sub 3 (con aggraffata part 192), A/2,cl. 3, vani 4,5, r.c. 102,26€, al piano primo sottostrada						
PREZZO €/mq	1.100,00€/mq						
SUPERFICE LORDA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Superf.. lorda alloggio abitabile = 87,00 mq, (1=coefficiente di stima)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">87,00mq x 1 = 87,00mqe</td> </tr> <tr> <td>Superf lorda patio esterno = 15,5 mq, (0,5=coefficiente di stima)</td> <td style="text-align: right;">15,5mq x 0,5 = 7,75mq</td> </tr> <tr> <td>Superf lorda corte = 64 mq, (0,1=coefficiente di stima per la conformazione terreno con pendenza molto accentuata)</td> <td style="text-align: right;">64mq x 0,1 = 6,40mq</td> </tr> </table>	Superf.. lorda alloggio abitabile = 87,00 mq, (1 =coefficiente di stima)	87,00mq x 1 = 87,00mqe	Superf lorda patio esterno = 15,5 mq, (0,5 =coefficiente di stima)	15,5mq x 0,5 = 7,75mq	Superf lorda corte = 64 mq, (0,1 =coefficiente di stima per la conformazione terreno con pendenza molto accentuata)	64mq x 0,1 = 6,40mq
Superf.. lorda alloggio abitabile = 87,00 mq, (1 =coefficiente di stima)	87,00mq x 1 = 87,00mqe						
Superf lorda patio esterno = 15,5 mq, (0,5 =coefficiente di stima)	15,5mq x 0,5 = 7,75mq						
Superf lorda corte = 64 mq, (0,1 =coefficiente di stima per la conformazione terreno con pendenza molto accentuata)	64mq x 0,1 = 6,40mq						
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE							
101,15mqe Approssimato a <u>101,00mqe</u>							
VALORE TOTALE IMMOBILE 5	Calcolo valore: 101,00mq x 1.100,00 €/mq = <u>111.100,00 €</u> approssimato a <u>111.000,00 €</u>						

IMMOBILE 6		
GARAGE O AUTORIMESSA		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in via Foscolo n.11	
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 13, particella 185, Sub 1 , C/6,cl. 3, MQ 29, r.c. 26,96€, al piano secondo sottostrada	
PREZZO €/mq	350,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 30,00 mq, (1=coefficiente di stima)	30,00mq x 1= 34.00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		30.00mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 6	Calcolo valore: 30,00mq x 450,00 €/mq = 13.500,00 € <u>approssimato a 14.000,00 €</u>	

IMMOBILE 7		
ABITAZIONE IN CASA COLONICA		
UBICAZIONE	sito nel Comune di Petritoli, in via Agelli n.18, piano terra e piano primo	
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 11, particella 101, Sub 2 A/2 , cl. 2, vani 9, MQ 215, r.c 288,18€	
PREZZO €/mq	500,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	<u>Porzione dell'edificio abitata:</u> Superf.. lorda (Abitata)= 85,00 mq, (0,5=coefficiente di stima date le scarse condizioni di conservazione dell'edificio, la vetustà e la posizione dell'immobile)	85,00mq x 0,5= 42,50mqe
	<u>Porzione dell'edificio NON abitata:</u> Superf.. lorda (non agibile)= 44,00 mq, (0,2=coefficiente di stima date la vetustà, le scarse condizioni di conservazione ossia delle numerose infiltrazioni dal tetto della porzione di immobile e le precarie condizioni igienicos-anitarie dello stesso con massicci fenomeni di muffe dell'immobile)	44,00mq x 0,2= 8,80mqe
	<u>Porzione dell'edificio adibita a rimessa</u> Superf.. lorda (ripostigli e salletti)= 53,00 mq, (0,2=coefficiente di stima date le scarse condizioni, la vetustà dell'edificio e della funzione originaria di tale porzione di edificio, rimessa bassa e scarsamente illuminata)	53,00mq x 0,2= 10,60mqe
	Superf.. lorda (Garage senza accesso)= 22,00 mq, (0,3=coefficiente di stima date a causa della vetustà, le scarse condizioni di conservazione dell'edificio e l'assenza d'accesso all'immobile stesso)	22,00mq x 0,3= 6,60mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		68,50mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 7	Calcolo valore: 68,5,00mq x 500,00 €/mq = 34.250,00 € <u>approssimato a 34.000,00 €</u>	

IMMOBILE 8	
RIMESSA	
UBICAZIONE	sito nel Comune di Petritoli, in via Agelli n.18, piano terra
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 11, particella 101, Sub 3 C/6, cl. 6, mq 17, r.c. 26,34€, al piano terra;
PREZZO €/mq	300,00€/mq
SUPERFICE	Superf. lorda = 23,00 mq, (0,7=coefficiente di stima date le condizioni e la posizione dell'immobile) 23,00mq x 0,7= 16,10mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 8	Calcolo valore: 16,10mq x 300,0 €/mq = 4.800,00 € <u>approssimato a 5.000,00 €</u>

IMMOBILE 9					
FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO – ALLEVAMENTO SUINI					
UBICAZIONE	sito nel Comune di Petritoli, in via Agelli n.18, piano terra				
CATASTALE	distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 11, particella 160, D/10 , , r.c. 2.898,98€, costituito da piano seminterrato e piano terra;				
PREZZO €/mq	245,00€/mq Il valore indicato tiene conto: 1) dello stato di conservazione dell'immobile, 2) della sua posizione sul territorio 3) e della funzione specifica del fabbricato, poco adattabile ad altre attività produttive				
SUPERFICE LORDA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%; padding: 5px;"> Superf. lorda Piano Terra = 1.200,00mq (0,5=coefficiente di stima date le condizioni di conservazione dell'immobile e la posizione dello stesso) </td> <td style="width: 40%; text-align: center; padding: 5px;"> $1.200,00mq \times 0,5 =$ 600.00mqe </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> Superf. Lorda Piano Seminterrato = 364,00mq (0,5 = coefficiente di stima date le condizioni di conservazione dell'immobile e la posizione dello stesso e 0,5 = coefficiente di stima per il livello sottostrada) </td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> $364,00mq \times 0,5 \times 0,5 =$ 91.00mqe </td> </tr> </table>	Superf. lorda Piano Terra = 1.200,00mq (0,5=coefficiente di stima date le condizioni di conservazione dell'immobile e la posizione dello stesso)	$1.200,00mq \times 0,5 =$ 600.00mqe	Superf. Lorda Piano Seminterrato = 364,00mq (0,5 = coefficiente di stima date le condizioni di conservazione dell'immobile e la posizione dello stesso e 0,5 = coefficiente di stima per il livello sottostrada)	$364,00mq \times 0,5 \times 0,5 =$ 91.00mqe
Superf. lorda Piano Terra = 1.200,00mq (0,5=coefficiente di stima date le condizioni di conservazione dell'immobile e la posizione dello stesso)	$1.200,00mq \times 0,5 =$ 600.00mqe				
Superf. Lorda Piano Seminterrato = 364,00mq (0,5 = coefficiente di stima date le condizioni di conservazione dell'immobile e la posizione dello stesso e 0,5 = coefficiente di stima per il livello sottostrada)	$364,00mq \times 0,5 \times 0,5 =$ 91.00mqe				
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE					
691.00mqe					
VALORE TOTALE IMMOBILE 9	Calcolo valore: $691,00mq \times 245,00 \text{ €/mq} = 169.295,00\text{€}$ <u>approssimato a</u> 169.000,00€				

IMMOBILE 10							
FONDO RUSTICO CON FABBRICATO PRODUTTIVO DIRUTO							
UBICAZIONE	Comune di Petritoli in zona periferica rurale, Contrada Granaro						
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobile 10, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ”						
Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	CULTURA						
	INCOLTO PRODUTTIVO (Area Urbana)	SEMINATO ARBOREO	SEMINATO	BOSCO CEDUO	BOSCO MISTO	PASCOLO ARBOREO	PASCOLO
	2.200,00 €/ha	19.500,00 €/ha	14.800,00 €/ha	4.200,00 €/ha	6.100,00 €/ha	2.600,00 €/ha	2.800,00 €/ha
	Part 292 di sup = 0.08.00 area fabbricato diruto	Part 291 AB Sup=00.35.50	Part 291 AA Sup=00.13.00				
	Superficie totale Ha=0.08.00	Superficie totale Ha = 00.35.50	Superficie totale Ha = 00.13.00	Superficie totale Ha =00.00.00	Superficie totale =00.00.00	Superficie totale =00.00.00	Superficie totale = 00.00.00
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficien e di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=
Calcolo	0,080 ha x 1 x 2.200,00€	0,355 ha x 1 x 19.500,00€	0,13 ha x 1 x 14.800,00	0,00 ha x 1 x 4.200,00	0,00 ha x 1 x 6.100,00	0,00 ha x 1 x 2.600,00	0,00 ha x 1 x 2.800,00
Valore	176,00 €	6.922,00 €	1.924,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Somma	9.022,00 €						
VALORE TOTALE IMMOBILE 10	Calcolo valore = 9.022,00 € <u>approssimato a 9.000,00 €</u>						

IMMOBILE 11							
FONDO RUSTICO							
UBICAZIONE	Comune di Petritoli in zona periferica rurale, via Agelli						
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobile 11, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ”						
Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	CULTURA						
	INCOLTO PRODUTTIVO	ULIVETO	SEMINATO ARBOREO	BOSCO CEDUO	BOSCO MISTO	PASCOLO ARBOREO	PASCOLO
	2.200,00 €/ha	27.500,00 €/ha	19.500,00 €/ha	4.200,00 €/ha	6.100,00 €/ha	2.600,00 €/ha	2.800,00 €/ha
	Part 102 di sup = 0.55.30	Part 99B Sup = 0.09.00 Part 158 AB Sup=0.02.39	Part 99 Sup = 0.08.80 Part 158 AA Sup=0.09.54	Part 60 Sup=0.40.50 Part 62 Sup=0.09.20 Part 66 AB Sup=0.00.90 Part 99 Sup=0.49.30	Part 57 Sup=0.32.80 Part 66 AA Sup=0.09.00	Part 56 Sup=0.83.50 Part 63 AA Sup=0.21.00 Part 63 AB Sup=0.02.40 Part 79 AA Sup=0.01.31 Part 79AB Sup=0.32.38 Part 79 AC Sup=0.02.31	Part 158 AC Sup=0.12.27
	Superficie totale Ha=0.55.30	Superficie totale Ha = 0.11.39	Superficie totale Ha = 0.18.34	Superficie totale Ha =0.99.90	Superficie totale =0.41.80	Superficie totale =1.42.90	Superficie totale = 0.12.27
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=
Calcolo	0,553ha x 1 x 2.200,00€	0,1139 x 1 x 27.500,00€	0,1834 ha x 1 x 19.500,00	0.999 Ha x 1 x 4.200,00	0,418 x 1 x 6.100,00	1,429 x 1 x 2.600,00	0,1227 x 1 x 2.800,00
Valore	1.216,60€	3.132,00	3.576,30	4.195,00	2.549,00	3.673,00	343,00
Somma	18.685,00 €						
VALORE TOTALE IMMOBILE	Calcolo valore = 18.685,00 € <u>approssimato a 19.000,00 €</u>						

IMMOBILE 12							
PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO							
UBICAZIONE	Comune di Petritoli in zona periferica rurale, via Agelli						
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobile 12, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ”						
Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	CULTURA						
	INCOLTO PRODUTTIVO (Area Urbana)	SEMINATO ARBOREO	SEMINATO	BOSCO CEDUO	BOSCO MISTO	PASCOLO ARBOREO	PASCOLO
	2.200,00 €/ha	19.500,00 €/ha	14.800,00 €/ha	4.200,00 €/ha	6.100,00 €/ha	2.600,00 €/ha	2.800,00 €/ha
	Part 132 di sup = 0.00.70 accesso a fondo rustico	Part 124 Sup=0.02.80 Part 125 Sup=0.04.40 Part 133 Sup=01.02.80	Part 121 Sup=0.02.30 Part 122 Sup=0.03.20 Part 123 Sup=0.00.70				
	Superficie totale Ha=0.00.70	Superficie totale Ha = 01.10.00	Superficie totale Ha = 0.06.20	Superficie totale Ha =00.00.00	Superficie totale =00.00.00	Superficie totale =00.00.00	Superficie totale = 00.00.00
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=
Calcolo	0,007 ha x 1 x 2.200,00€	1,100 ha x 1 x 19.500,00€	0,062 ha x 1 x 14.800,00	0,00 ha x 1 x 4.200,00	0,00 ha x 1 x 6.100,00	0,00 ha x 1 x 2.600,00	0,00 ha x 1 x 2.800,00
Valore	16,40 €	21.450,00 €	917,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Somma	22.384,00 €						
VALORE TOTALE IMMOBILE	<p style="text-align: center;">Calcolo valore =22.384,00 €</p> <p style="text-align: center;"><u>approssimato a 22.400,00 €</u></p>						

IMMOBILE 13				
PICCOLO APPEZZAMENTO DI TERRENO				
UBICAZIONE	Comune di Petritoli in zona periferica rurale, Contrada Granaro			
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobile 13, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ”			
Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	QUALITA CULTURA			
	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARBORATO	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO
	14.800,00 €/ha	19.500,00 €/ha	14.800,00 €/ha	4.200,00 €/ha
	Part 88 Sup=00.03.90 Part 287 Sup=00.09.70	Part 62 Sup=00.58.10	Part 82 Sup=01.25.30 Part 87 Sup=02.22.00 Part 63 AB Sup=00.02.79	Part 81 Sup=00.11.00 Part 63 AA Sup=00.09.11
	Superficie totale Ha = 00.13.60	Superficie totale Ha = 00.58.10	Superficie totale Ha = 03.50.09	Superficie totale Ha = 00.20.11
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima = 0,7	Coefficiente di stima = 0,8	Coefficiente di stima = 0,8 che tiene conto della conformazione del terreno e della pendenza dello stesso	Coefficiente di stima = 1
Calcolo	0,130 ha x 0,7 x 14.800,00 €	0,5810 ha x 0,8 x 14.800,00 €	3,5009 ha x 0,8 x 14.800,00 €	0,2011 ha x 1 x 4.200,00 €
Valore	1.346,80 €	6.879,04 €	41.450,656 €	844,62 €
Somma		50.521,116 €		
VALORE TOTALE IMMOBILE		Calcolo valore approssimato = 50.500,00€ <u>approssimato a 50.500,00 €</u>		

TABELLA RIASSUNTIVA

IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	VALORE in €
1	APPARTAMENTO	PORTO SAN GIORGIO	116.000,00
2	APPARTAMENTO	PETRITOLI	98.000,00
3	RIMESSA O AUTORIMESSA	PETRITOLI	20.000,00
4	NEGOZIO	PETRITOLI	23.500,00
5	APPARTAMENTO	PETRITOLI	111.000,00
6	RIMESSA O AUTORIMESSA	PETRITOLI	14.000,00
7	APPARTAMENTO IN CASA COLONICA	PETRITOLI	34.000,00
8	RIMESSA O AUTORIMESSA IN CASA COLONICA	PETRITOLI	5.000,00
9	FABBRICATO PRODUTTIVO	PETRITOLI	169.000,00
10	TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO RURALE DIRUTO	PETRITOLI	9.000,00
11	FONDO RUSTICO	PETRITOLI	19.600,00
12	FONDO RUSTICO	PETRITOLI	22.400,00
13	FONDO RUSTICO	PETRITOLI	<u>50.500,00 €</u>
TOTALE VALORE IMMOBILI STIMATO			689.000,00 €

**VALORE TOTALE IMMOBILI STIMATI
È UGUALE A**

689.000,00 €

(EURO SEICENTOOTTANTANOVEMILA/00)

FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente consiglia la costituzione di **dodici lotti**, come da tabella seguente:

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IMMOBILE compresi nel lotto	STIMA LOTTO
1	APPARTAMENTO SITO IN PORTO SAN GIORGIO	1	116.000,00 €
2	APPARTAMENTO SITO IN VIA CALCINARI, PETRITOLI	2	98.000,00 €
3	AUTORIMESSA SITO IN VIA CALCINARI, PETRITOLI	3	20.000,00 €
4	NEGOZIO SITO IN VIA CALCINARI, PETRITOLI	4	23.000,00 €
5	APPARTAMENTO SITO IN VIA FOSCOLO, PETRITOLI	5	111.000,00 €
6	AUTORIMESSA SITO IN VIA FOSCOLO, PETRITOLI	6	14.000,00 €
7	ALLOGGIO IN CASA COLONICA	7	39.000,00 €
	RIMESSA	8	
8	FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO CO CORTE	9	169.000,00 €
9	TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO DIRUTO CON APPEZZAMENTO DI TERRENO	10 sommato alle particelle 88 e 287 dell'immobile 13	10.700,00 €
10	FONDO RUSTICO ZONA VIA AGELLI	11	32.200,00 €
11	FONDO RUSTICO ZONA VIA AGELLI	12	11.700,00
12	FONDO RUSTICO ZONA CONTRADA GRANARO	13 tranne le particelle 88 e 287	50.500,00

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Appartamento di 61 metri commerciali, posto al quarto piano di edificio, adibito a civile abitazione, composta da soggiorno con angolo cottura, con balconcino, un disimpegno, camera principale, wc con doccia ed un'ulteriore piccola stanza. L'immobile si trova in una zona residenziale nella zona sud dell'abitato di Porto San Giorgio, fornita di tutti i servizi ed a poche decine di metri dalla spiaggia turistica.

Immobile attualmente **occupato**

DATI CATASTALI:

unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Porto San Giorgio,

foglio 11, particella 1170, sub 12, A/2, Classe 5, Vani 4, Sup. Cat. 62mq, Rendita 371,85€

UBICAZIONE:via Rossini n.22 , Comune di Porto San Giorgio (Fm)

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 1	<u>116.000,00 € (euro centosedicimila/00)</u>
--	--

LOTTO 2

DESCRIZIONE: appartamento posto al piano primo di fabbricato di un piano, composto da locale con cucina e locale soggiorno uniti a formare un unico locale nella zona giorno; nella zona notte con due ampie camere matrimoniali, un'ampia cameretta singola, un wc con vasca; pavimenti in gres porcellanato, infissi in legno con vetro singolo, impianto di riscaldamento tradizionale con terminali termosifoni, provvisto di cantina, nel piano sottostrada.

Immobile attualmente **occupato**

DATI CATASTALI: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 3, A/2, cl 2, vani 6,5,superficie Catastale 132mq, r.c.=208,13€, piano primo;**

UBICAZIONE: Contrada Calcinari, Comune di Petritoli (Fm)

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 2	<u>112.000,00 € (euro centododicimila/00)</u>
--	--

LOTTO 3

DESCRIZIONE: **AUTORIMESSA** finestrata, posta al piano terra di fabbricato di un piano, con accesso carrabile, di circa 60mq, internamente parzialmente intonacato fino ad una altezza di circa 2m, soffitto non intonacato, la finitura del pavimento assente, ossia a grezzo con cls a vista.

DATI CATASTALI: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 6, C/6, cl. 3**, consistenza mq 51, superficie Catastale 56mq, r.c. 47,41€, al piano terra.

UBICAZIONE: in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm)

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 3	<u>20.000,00 € (euro ventimila/00)</u>
--	---

LOTTO 4

DESCRIZIONE: **NEGOZIO** al piano terra, composto da soli due locali, il principale finestrato di circa 30mq intonacato, pavimenti in gres porcellanato ed un locale non finestrato di 17 mq comunicante con il locale principale con funzione magazzino.

DATI CATASTALI:

NEGOZIO unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 7, C/1, cl. 1**, consistenza mq 40, superficie catastale 41mq, r.c. 336,73€, al piano terra

Immobile attualmente **occupato**

UBICAZIONE: sito in Contrada Calcinari n 4, Petritoli (Fm)

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 4	<u>23.000,00 € (euro ventitremila/00)</u>
--	--

LOTTO 5

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO ad uso di civile abitazione sito in palazzina di quattro livelli, appartamento di circa 87mq, composto da patio esterno di circa 15mq, veranda intera, chiusa da infissi, con annesso ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera principale, cameretta di modeste dimensioni, wc con doccia; i pavimenti sono in gres porcellanato, infissi in pvc con vetro doppio del tipo termo camera, persiane in legno, riscaldamento autonomo, con caldaia alimentata a metano, impianto di riscaldamento tradizionale con terminali termosifoni.

Immobile attualmente **occupato**

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 13, particella 158, Sub 3** (con aggraffata part 192), A/2,cl. 3, vani 4,5, r.c. 102,26€, al piano primo sottostrada;

Aggiornare piantina catastale:

UBICAZIONE: in via Foscolo n.11, nel Comune di Petritoli,

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	<u>121.000,00 € (euro centoventunomila/00)</u>
---	---

LOTTO 6

DESCRIZIONE: AUTORIMESSA di 30 mq, posto al livello secondo sottostrada dotato di basculante in acciaio zincato.

DATI CATASTALI: distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 13, particella 185, Sub 1, C/6,cl. 3, MQ 29, r.c. 26,96€**, al piano secondo sottostrada

NEGOZIO unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 7, particella 226, Sub 7, C/1,cl. 1, consistenza mq 40, superficie catastale 41mq, r.c. 336,73€**, al piano terra

Immobile attualmente **occupato**

UBICAZIONE: via Foscolo n.11, nel Comune di Petritoli (Fm)

Piena proprietà suddivisa in quote come segue:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 4	<u>14.000,00 € (euro quattordicimila/00)</u>
--	---

LOTTO 7

DESCRIZIONE: in via Agelli n.18, casa colonica ad uso civile abitazione con rimesse e parzialmente agibile, su due piani, piano terra e primo. L'alloggio è su due livelli, senza impianto di riscaldamento, composto da ingresso, locale cucina con camino al piano terra, zona notte al piano primo costituito da una rampa scale, disimpegno due ampie camere, un locale lavanderia con piccolo wc annesso; l'altra porzione al piano primo, sovrastante le rimesse, non risulta abitabile e da ristrutturare profondamente, questa zona è costituita da due stanze con wc. Le finiture sono quelle caratteristiche di una casa colonica dei primi anni del novecento, con pavimenti in graniglia tipici dell'epoca, infissi dell'epoca in legno, con vetro singolo

DATI CATASTALI: immobili distinti al

- 1) N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 11, particella 101, Sub 2 A/2**, cl. 2, vani 9, MQ 215, r.c. 288,18€, al piano terra e al primo;
- 2) N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 11, particella 101, Sub 3 C/6**, cl. 6, mq 17, r.c. 26,34€, al piano terra;

Immobile attualmente **occupato**

UBICAZIONE: via Foscolo n.11, nel Comune di Petritoli (Fm)

Piena proprietà:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 8	<u>27.000,00 € (euro ventisetteemila/00)</u>
--	---

LOTTO 8

DESCRIZIONE: FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO connesso con attività agricole Fabbricato in cls, costituito da piano interrato e piano terra adibito ad allevamento animali, oggetto di ristrutturazione nel anno 2004-2005, della superficie complessiva di circa 1.564,00mq, su in due livelli, piano terra e seminterrato per complessivi, **78 box** per allevamento suini, dotato di tre silos per stoccaggio mangimi, marciapiede perimetrale in cls e di linee smaltimento liquami. La struttura del fabbricato è in cemento armato con manto di copertura in tegole. Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione, comunque necessita di alcuni interventi di manutenzione.

DATI CATASTALI: distinto al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 11, particella 160**, D/10, , r.c. 2.898,98€, costituito da piano seminterrato e piano terra; l'edificio è attualmente adibito all'attività di allevamento suini.

Immobile attualmente **occupato**

UBICAZIONE: via Foscolo n.11, nel Comune di Petritoli (Fm)



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 9	<u>220.000,00 € (euro duecentoventimila/00)</u>
--	--

LOTTO 9

DESCRIZIONE: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, con **fabbricato di tipo agricolo Diruto**. Il terreno **di mq 5.650,00**, composto da due particelle Catastali, su una delle quali è presente un fabbricato agricolo, costruito negli anni 60, di circa 250mq, dismesso ed in **scarse condizioni di conservazione**, adibito, in passato, ad attività d'allevamento suini.

DATI CATASTALI:

- I. Appezzamento di **Terreno Agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli al **foglio 9, particella 292, Fabbricato Diruto**, di Are 00.80.00 ,
- II. Appezzamento di **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli al **foglio 9, particella 88**, Seminato Arboreo, cl. 4, are 3 e ca 90 , R.D. 1,11€, R.A. 1,81€
- III. Appezzamento di **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli al **foglio 9, particella 287**, Seminato, cl. 4, are 9 e ca 70 , R.D. 2,76€, R.A. 4,51€

IV. Appezamento di **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli al **foglio 9, particella 291, composta da:**

Porzione AA: Seminato Arboreo, cl. 3, are 13, R.D. 4,36€, R.A. 6,71€

Porzione AB: Seminato Arboreo, cl. 4, are 35 e ca 50 , R.D. 10,08€, R.A. 16,50€

UBICAZIONE: via Agelli, Petritoli (Fm)



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 9	<u>10.700,00 € (euro duecentoventimila/00)</u>
--	---

LOTTO 10

DESCRIZIONE: Fondo Rustico, appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona via Agelli, **di ettari 3, are 81, centiare 90**, composto da numero undici particelle, appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale.

, distinte al Catasto Terreni del Comune di Petritoli:

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 60**, pascolo, ~~cl. 4~~, Are 40.50, R.D. 3,56€, R.A. 2,09€
- II. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 62**, seminativo, cl. 4, Are 9.20, R.D. 2,61€, R.A. 4,28€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 63**, composta da:
Porzione AA: PASCOLO ARAB, cl. U, are 21 e ca 0, R.D. 1,84€, R.A. 1,08€
Porzione AB: seminativo, cl. 4, Are 2,00E ca 40, R.D. 0,68€, R.A. 1,12€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 66**, composta da:
Porzione AA: BOSCO MISTO, cl. U, are 9 e ca 0, R.D. 0,88€, R.A. 0,14€
Porzione AB: BOSCO CEDUO, cl. U, Are 0 e ca 90, R.D. 0,05€, R.A. 0,01€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 79**, composta da:

Porzione AA: PASCOLO, cl. U, are 1 e ca 31, R.D. 0,12€, R.A. 0,07€

Porzione AB: PASCOLO ARB, cl. U, are 32 e ca 38 , R.D. 2,84€, R.A. 1,67€

Porzione AC: SEMINATIVO, cl. 4, Are 2 e ca 31, R.D. 0,66€, R.A. 1,07€

VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 99**, composta da:

Porzione AA: Seminato Arboreo, cl. 3, are 49 e ca 30, R.D. 16,55€, R.A. 25,46€

Porzione AB: Uliveto, cl. U, are 9 e ca 0 , R.D. 2,56€, R.A. 4,18€

VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 102**, seminativo, cl. 4, Are 55,30, R.D. 15,71€, R.A. 25,70€

VIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 56**, seminativo, cl. 4, Are 80,50, R.D. 23,72€, R.A. 38,81€

IX. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 57**, bosco ceduo, cl. 4, Are 32,80, R.D. 1,86€, R.A. 0,51€

X. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 95**, vigneto, cl. 2, Are 8,80, R.D. 7,04€, R.A. 5,00€

XI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 158**, composta da:

Porzione AA: Seminato Arboreo, cl. 3, are 9 e ca 54, R.D. 3,20€, R.A. 4,93€

Porzione AB: Uliveto, cl. U, are 2 e ca 39 , R.D. 0,68€, R.A. 11,10€

Porzione AC: Uliveto, cl. U, are 12 e ca 27 , R.D. 1,08€, R.A. 0,63€

UBICAZIONE: Contrada Granaro, nel Comune di Petritoli (Fm)

Piena proprietà:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 9	10.700,00 € +1.346,80 € =12.046,80 approssimato a 12.000,00 (euro duecentoventimila/00)
--	---

Lotto 11

DESCRIZIONE: Fondo Rustico, appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, **di ettari 1, are 16, centiare 90**, appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale.

DESCRIZIONE CATASTALE: Fondo Rustico composto da numero undici particelle Catastali distinte al Catasto Terreni del Comune di Petritoli:

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli al **foglio 11, particella 124**, seminativo arboreo, cl. 3, Are 2.80, R.D. 0,94€, R.A. 1,45€
- II. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 125**, seminativo arboreo, cl. 3, Are 4,40, R.D. 1,48€, R.A. 2,27€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 121**, seminativo, cl. 4, Are 2,30, R.D. 0,65€, R.A. 1,07€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 122**, seminativo, cl. 4, Are 3,20, R.D. 0,91€, R.A. 1,49€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 123**, seminativo, cl. 4, Centiare 70,00, R.D. 2,20€, R.A. 0,33€
- VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 132**, Area Rurale, Centiare 70,00, ~~R.D. 23,72€, R.A. 38,81€~~
- VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 11, particella 133**, seminativo arboreo, cl. 4, Are 1.02.80, R.D. 29,20€, R.A. 47,78€

Piena proprietà:



PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 12	22.400,00 <u>(euro ventiduemila/00)</u>
---	--

Lotto 12

DESCRIZIONE: Fondo Rustico, sito nel Comune di Petritoli, zona Contrada Granaro, **consistente in ettari 3, are 57, centiare 50**; appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale.

DESCRIZIONE CATASTALE: fondo rustico composto da numero undici particelle Catastali distinte al Catasto Terreni del Comune di Petritoli:

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 9, particella 81**, bosco ceduo, ~~cl. 3~~, Are 11.20, R.D. 0,64€, R.A. 0,17€
- II. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 9, particella 82**, seminativo, cl. 4, Are 1.25.30, R.D. 35,59€, R.A. 58,24€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 9, particella 87**, seminativo arboreo, cl. 4, Are 2.22.00, R.D. 63,06€, R.A. 103,19€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 9, particella 62**, seminativo arboreo, cl. 4, Are 0.58.10, R.D. 16,50€, R.A. 27,01€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
Descrizione Catastale: al **foglio 9, particella 63, porzioni:**
 - 1) **AA**, bosco ceduo, cl. U, Are 9.11, R.D. 0,52€, R.A. 0,14€
 - 2) **AB**, seminativo, cl. 4, Are 2.79, R.D. 0,79€, R.A. 1,30€

Piena proprietà

Ri... ..

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 12	50.500,00 € <u>(euro cinquantamilacinquecento/00)</u>

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Quanto descritto è stato costruito in data posteriore al 1°Settembre del 1967

Sussistono alcune difformità che riguardano la piantina catastali ed una limitata porzione della facciata, sanabili con oneri a carico della parte aggiudicataria

Stato di occupazione

Gli immobili non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Lista Allegati:

<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i>➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i>➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i>➤ <i>Allegato Check List</i>➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i>
---	---

<p>Luogo e Data</p> <p>Porto San Giorgio, 30/06/2023</p>	<p>Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio</p> <p></p> <p></p>
---	--