

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n 57/2016

Promossa da:

Contro:

Ruolo: **Debitori**

Ruolo: **Comproprietari**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SSA DOMIZIA PERRONE

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa PERRONE DOMIZIA con provvedimento in data 06/06/2023 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.57/2016 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 procedente 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 procedente 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 06/06/2023 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo.
- In data 07/06/2026 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC ed il sottoscritto accettava l'incarico con giuramento.
- il sottoscritto procedeva a contattare il custode, telefonicamente per poter procedere al sopralluogo interno.
- In data 01/07/2023 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo dei beni oggetto della presente siti nel Comune di Petritoli.
- Successivamente il sottoscritto prendeva contatto con gli uffici tecnici dei Comuni di Petritoli, per richiedere la visione della documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto della presente, riscontrando lungaggini nella per quanto riguarda parte della documentazione richiesta
- In data 05/09/2023 il sottoscritto si recava presso gli uffici Tecnici del Comune di Petritoli per l'accesso agli atti, ma non tutta la documentazione richiesta è stata messa a disposizione del CTU, allora, di comune accordo con ufficio tecnico si stabiliva un altro appuntamento unitamente il CTU richiedeva certificato di destinazione d'uso per i terreni oggetto del procedimento
- In data 08/09/2023 il sottoscritto si recava presso gli uffici Tecnici del Comune di Petritoli per un secondo l'accesso agli atti, ma anche questa volta non tutta la documentazione richiesta è stata messa a disposizione del CTU, allora, di comune accordo con ufficio tecnico si stabiliva un altro appuntamento
- In data 15/09/2023 il sottoscritto si recava presso gli uffici Tecnici del Comune di Petritoli per l'accesso agli atti, nel quale il CTU ha potuto visionare la documentazione 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:

➤ , nato il a) e , nata il), hanno **contratto matrimonio il** , in regime di comunione dei beni, presso la chiesa di , frazione del Comune di con atto n. i

CONTESTO, CARATTERISTICHE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

I beni, oggetto della presente relazione, sono situati nel Comune di Petritoli, sono costituiti da appezzamenti di terreno in zona a vocazione agricola, fuori dall'abitato principale di detto Comune, in in zona denominata Galleano, in contrada Capparuccia o Calcinari oppure nella frazione di detto Comune, ossia località Valmir. Le abitazioni situata in loc. Valmir è situata nelle immediate vicinanze della SP 238 nella periferia dell'abitato di tale frazione.

L'agriturismo è situato su una collina con vista panoramica sulla campagna di Petritoli, in posizione distante dalla strada principale di circa 300m in luogo prettamente rurale fuori dall'abitato del Comune di Petritoli, il cui centro dista circa 2,5 km.

Lo stabilimento con le rimesse, le strutture per allevamento avicoli e suini sono situati in contrada Calcinari n. 29 in zone periferiche rispetto all'abitato del Comune di Petritoli, zona, anch'essa a vocazione agricola distante dell'abitato di Petritoli circa 1,5km

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE

IMMOBILE	TIPOLOGIA	Descrizione Catastale		UBICAZIONE e ZONA
		INDIVIDUAZIONE CATASTALE	CARATTERISTICHE CATASTALI	
1	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 39 ,	Area Rurale, Sup. 00.03.40	PETRITOLI, in contesto rurale
2	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 40AA ,	PASCOLO ARB., Sup. 00.84.76	PETRITOLI, in contesto rurale
3	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 40AB ,	SEMIN. ARB., Sup. 00.28.54	PETRITOLI, in contesto rurale
4	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 42 ,	INCOLTO PROD, Sup. 00.38.10	PETRITOLI, in contesto rurale
5	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 43AA ,	PASC ARB, Sup 00.99.02	PETRITOLI, in contesto rurale
6	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 43AB,	SEMINAT, Sup. 00.12.48	PETRITOLI, in contesto rurale
7	TERRENO	N.C.T Petritoli	VIGNETO, Sup.	PETRITOLI,

		Foglio 5, Part. 41,	00.80.00	in contesto rurale
8	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 32,	PASCOLO ARB, Sup. 01.11.80	PETRITOLI in, contesto rurale
9	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 33,	PASCOLO ARB., Sup. 00.09.50	PETRITOLI in, contesto rurale
10	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 34,	SEMIN ARB, Sup. 01.92.63	PETRITOLI in, contesto rurale
11	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 36,	INCOLT. PROD., Sup. 00.21.27	PETRITOLI in, contesto rurale
12	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 130AA	SEMINATIVO, Sup. 00.15.71	PETRITOLI contesto rurale
13	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 130AB	PASCOLO ARB., Sup. 00.15.14	PETRITOLI in contesto rurale
14	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 109AA	SEMINATIVO, Sup. 00.90.63	PETRITOLI in contesto rurale
15	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 109AB	ULIVETO, Sup. 00.10.27	PETRITOLI in contesto rurale
16	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 162,	SEMIN. ARB., Sup. 00.01.17	PETRITOLI in contesto rurale
17	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 164,	SEMIN. ARB., Sup. 00.00.74	PETRITOLI in contesto rurale
18	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 166,	SEMIN., Sup. 00.03.11	PETRITOLI in contesto rurale
19	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 167,	PASCOLO, Sup. 00.03.30	PETRITOLI in contesto rurale
20	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 173,	SEMIN. ARB., Sup. 00.67.09	PETRITOLI in contesto rurale
21	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 174AA	BOSCO MISTO, Sup. 00.01.00	PETRITOLI in contesto rurale
22	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part.	INCOLT. PROD., Sup. 00.31.73	PETRITOLI in contesto rurale

		174AB		
23	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 282	SEMINATIVO, Sup. 00.15.74	PETRITOLI in contesto rurale
24	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 136AA	SEMINATIVO, Sup. 00.09.31	PETRITOLI in contesto rurale
25	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 136AB	PASCOLO ARB., Sup. 00.70.40	PETRITOLI in contesto rurale
26	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 175	SEMINATIVO, Sup. 00.02.05	PETRITOLI in contesto rurale
27	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 44	AREA RURALE Sup. 00.01.90	PETRITOLI in contesto rurale
28	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 45	SEMINATIVO, Sup. 00.84.60	PETRITOLI in contesto rurale
29	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 46	PASCOLO ARB., Sup. 00.55.100	PETRITOLI in contesto rurale
30	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 47,	VIGNETO, Sup. 00.07.90	PETRITOLI in contesto rurale
31	FABBRICATO USO RICETTIVO AGRITURISMO	N.C.E.U Petritoli Foglio 5, Part. 168,	D/10, RENDITA 3.212,00 €, Piano S1-T-1	Contrada Capparuciccia n.3 Petritoli
32	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 66	SEMINATIVO, Sup. 00.18.50	PETRITOLI in contesto rurale
33	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 68	SEMINATIVO, Sup. 00.37.30	PETRITOLI in contesto rurale
34	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 126AA	SEMINATIVO, Sup. 00.58.59	PETRITOLI in contesto rurale
35	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 126AB	ULIVETO, Sup. 00.02. 91	PETRITOLI in contesto rurale
36	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 280AA e N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 280AB	SEMINATIVO, Sup. 00.27.03 e ULIVETO, Sup. 00.01.87	PETRITOLI in contesto rurale

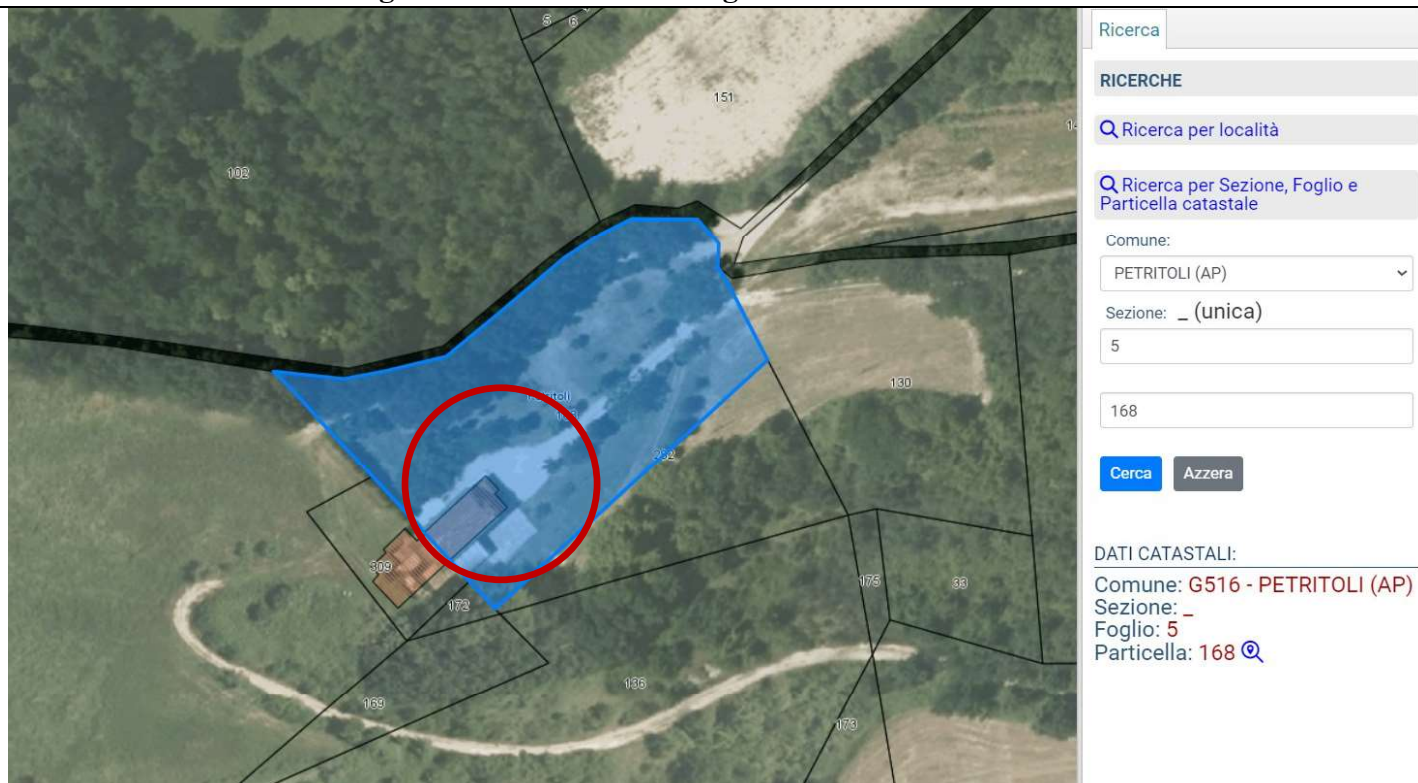
37	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 273	SEMINATIVO, Sup. 00.77.00	PETRITOLI in contesto rurale
38	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 274	SEMINATIVO, Sup. 00.01.80	PETRITOLI in contesto rurale
39	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 276AA e N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 276AB	SEMINATIVO, Sup. 00.36.17 e ULIVETO, Sup. 00.02.43	PETRITOLI in contesto rurale
40	TERRENO	N.C.T Petritoli Foglio 5, Part. 278	SEMINATIVO, Sup. 00.36.90	
41	FABBRICATO USO RICETTIVO PRODUTTIVO	N.C.E.U Petritoli Foglio 5, Part. 62, SUB 2	D/10, Rendita 2.718,00 €, Piano T	Contrada Calcinari n.29, Petritoli
42	FABBRICATO con tamponature, al grezzo	N.C.E.U Petritoli Foglio 5, Part. 62, SUB 3	A/2, VANI 8,5, Sup. Cat.180 Rendita 377,53 €, Piano T-1-2	Contrada Calcinari n.29, Petritoli
43	FABBRICATO RIMESSA	N.C.E.U Petritoli Foglio 5, Part. 62, SUB 4	C/6, Cons. 120mq, Sup. Cat.134mq, Rendita 111,55 €, Piano T	Contrada Calcinari n.29, Petritoli
44	FABBRICATO RIMESSA	N.C.E.U Petritoli Foglio 5, Part. 62, SUB 5	C/2, Cons. 80mq, Sup. Cat.92mq, Rendita 86,76 €, Piano T	Contrada Calcinari n.29, Petritoli
45	AUTORIMESSA	N.C.E.U Petritoli Foglio 21, Part. 355, SUB 83	C/2, Cons. 15mq, Sup. Cat.16mq, Rendita 13,94 €, Piano S2	Loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio
46	MAGAZZINO	N.C.E.U Petritoli Foglio 21, Part. 355, SUB 63	C/6, Cons. 16mq, Sup. Cat.16mq, Rendita 14,87 €, Piano S2	Loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio

47	CIVILE ABITAZIONE APPARTAMENTO in maggior fabbricato	N.C.E.U Petritoli Foglio 21, Part. 355, SUB 20	A/2 , Cons. 3,5 vani, Sup. Cat.74mq, Rendita 155,45 €, Piano T	Loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio
----	--	--	--	--

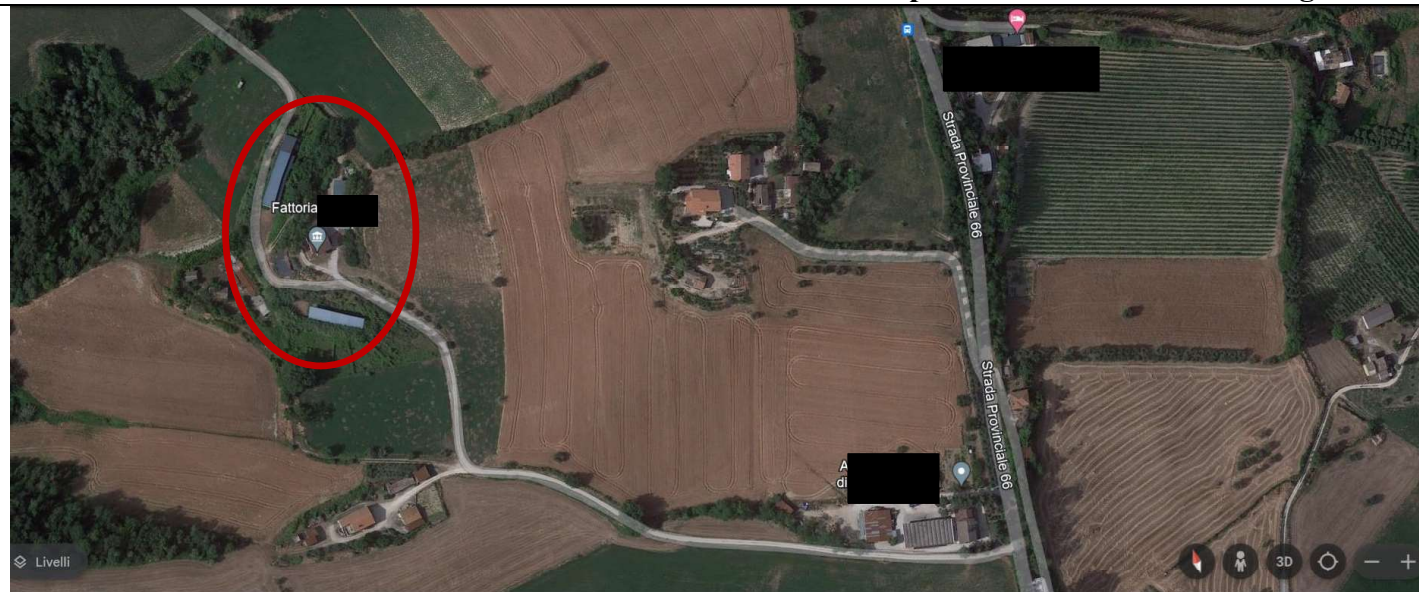
Contrada Capparuccian. 3 – PETRITOLI - Agriturismo



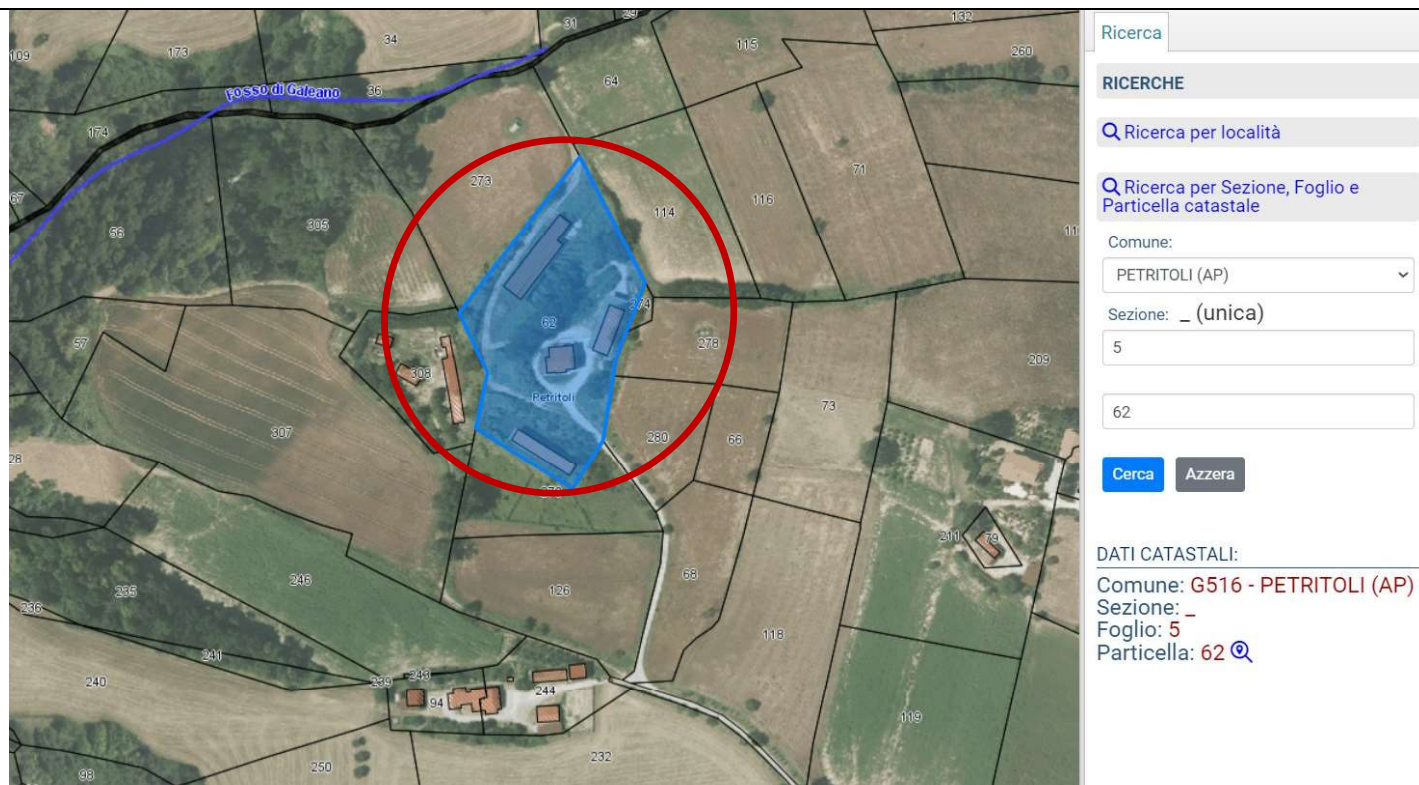
Agriturismo - Catastale Foglio n. 5 - n. Particella 168



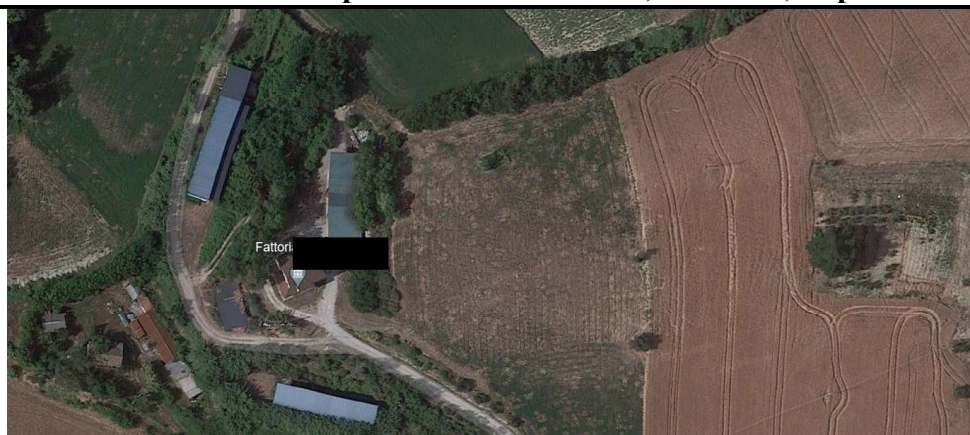
Fattoria *** con stabilimento lavorazioni carni ed accessori per allevamento ed attività agricola**



Fattoria *** con stabilimento lavorazioni carni- Particella catastale n. 62**



Fattoria *** con Corpo Centrale ed Pollaio, Porcilaia, Deposito Cereali e Rimessa attrezzi agricoli**



Fattori [redacted]
Contesto prettamente rurale
nel quale sono situati gli
immobili al servizio
dell'attività di allevamento e
trasformazione carni suine
ed avicole

Immobile 1)

Fondo Rustico: appezzamenti di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona Parco Galeano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile è composto da numero sedici 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 5, particella 32**, Pascolo ARB, cl. U, ha 01.11.80, R.D. 9,82€, R.A. 5,77€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 33**, Pascolo ARB, cl. U, Are 0.83, R.D. 0,83€, R.A. 0,49€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 34**, PASCOLO ARAB, cl. 3, ha 01.92.61, R.D. 64,66€, R.A. 99,47€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 36**, INCOLTO PROD, cl. U, are 21 e ca 27, R.D. 0,11€, R.A. 0,11€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 130**, composta da:

Porzione AA: SEMINATIVO, cl. U, are 15 e ca 71 , R.D. 3,75€, R.A. 6,49€

Porzione AB: PASCOLO ARB, cl. 5, Are 15 e ca 14, R.D. 1,33€, R.A. 0,78€

PROPRIETÀ DEI TERENI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI CON PARTICELLE: 32-3-32-33-34-36-130
--

Derivati da Atto Notaio Danielli di FERMO Repertorio n.61657 – Trascrizione n. 572.1/1997 in atti 07/12/1999

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni

- VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 109**, composta da:
- Porzione AA:** Seminativo, cl. 4, are 90 e ca 63, R.D. 25,74€, R.A. 42,13€
- Porzione AB:** Uliveto, cl. U, are 10 e ca 27 , R.D. 2,92€, R.A. 4,77€
- VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 136**, composta da:
- Porzione AA:** Seminativo, cl. 5, are 09 e ca 31, R.D. 2,16€, R.A. 3,85€
- Porzione AB:** Uliveto, cl. U, are 70 e ca 40 , R.D. 6,18€, R.A. 3,64€
- VIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 162**, Seminativo Arbor, cl. 3, are 01 e ca 17, R.D. 0,39€, R.A. 0,60€
- IX. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 164**, Seminativo Arbor, cl. 4, are 00 e ca 74, R.D. 0,21€, R.A. 0,34€
- X. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 166**, Seminativo, cl. 5, are 03 e ca 11, R.D. 0,72€, R.A. 1,28€
- XI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 167**, Seminativo, cl. U, are 03 e ca 301, R.D. 0,29€, R.A. 0,17€
- XII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 174**, composta da:
- Porzione AA:** Bosco Miisto, cl. U, are 01 e ca 00, R.D. 0,10€, R.A. 0,02€
- Porzione AB:** Incolto Produttivo, cl. U, are 31 e ca 73 , R.D. 0,16€, R.A. 0,16€
- XIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli
- Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 173**, Seminativo Arbor, cl. 3, are 67 e ca 09, R.D. 22,52€, R.A. 34,65€
- XIV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 175**, Seminativo, cl. 5, are 02 e ca 05, R.D. 0,48€, R.A. 0,85€

PROPRIETÀ DEI TERENI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI CON PARTICELLE:

109-136-162-164-166-167-173-174-175

Derivati da Atto Notaio Danielli di FERMO Repertorio n.61657 – Trascrizione n. 573.1/1997 in atti 07/12/1999

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni

XV. Terreno agricolo distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 282**, Seminativo, cl. 5, are 15 e ca 74, R.D. 3,66€, R.A. 6,50€

**PROPRIETÀ DEI TERENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI CON
PARTICELLA: 282**

Tab. Variaz. 16/11/2005 – n. 134537.1/2005 – Pratica n. AP0134537 in atti del 16/11/2005

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni

XVI. Terreno agricolo distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 273**, Seminativo, cl. 3, are 77 e ca 00, R.D. 25,85€, R.A. 39,77€

**PROPRIETÀ DEI TERENO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI CON
PARTICELLA: 273**

Tab. Variaz. 16/11/2005 – n. 134675.1/2005 – Pratica n. AP0134675 in atti del 16/11/2005

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Piena Proprietà 1000/1000

Immobile 2)

Fondo Rustico: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona Parco Galeano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile è composto da numero nove 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 5, particella 39**, AREA RURALE, ha 00.03.04,

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 40**, composta da:

Porzione AA: PASCOLO ARB, cl. U, are 84 e ca 76 , R.D. 7,44€, R.A. 4,38€

Porzione AB: SEMINATIVO ARB, cl. 3, Are 28 e ca 54, R.D. 9,58€, R.A. 14,74€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 41**, VIGNETO, cl. 3, ha 00.08.00, R.D. 4,13€, R.A. 3,72€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 42**, INCOLTO PROD, cl. U, are 38 e ca 10, R.D. 0,20€, R.A. 0,20€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 43**, composta da:

Porzione AA: PASCOLO ARB, cl. U, are 99 e ca 02 , R.D. 8,69€, R.A. 5,11€

Porzione AA: : SEMINATIVO, cl. 5, Are 12 e ca 48, R.D. 2,90€, R.A. 5,16€

PROPRIETÀ DEI TERENI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI CON PARTICELLE: 32-3-39-40-41-42-43

Derivati da Atto Notaio Danielli di FERMO Repertorio n.61657 – Voltura n. 768.1/1997 in atti dal 02/10/1997

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 44**, AREA RURALE, , are 01 e ca 90

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 45**, Seminativo Arbor, cl. 4, are 84 e ca 60, R.D. 24,03€, R.A. 39,32€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 46**, Pascolo, cl. U, are 55 e ca 10, R.D. 4,84€, R.A. 2,85€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 47**, vIGNETO, cl. 3, are 07 e ca 90, R.D. 4,08€, R.A. 3,67€

PROPRIETÀ DEI TERENI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI CON PARTICELLE:

44-45-46-47

Derivati da Atto del 30/08/2002 Pubblico Ufficiale FARINA A. Sede Grottammare - Repertorio n.59879- UR sede San Benedetto Del Tronto- registrazione n.2017 registrato in data 17/09/2002 – Compravendita Voltura n. 4275.1/2003 – Pratica n. 00088493 in atti dal 27/05/2003

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni
		Proprietà : ½ in regime di comune di beni

Immobile 3)

Fondo Rustico: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona Parco Galeano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

L'immobile è composto da numero sette 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 5, particella 66**, Seminativo, cl. 3, are 18 e ca 50, R.D. 6,21€, R.A. 9,55€

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

Descrizione Catastale particella: Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 68**, Seminativo, cl. 3, are 37 e ca 30, R.D. 12,52€, R.A. 19,26€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 126**, composta da:

Porzione AA: ULIVETO, cl. U, Are 58 e ca 59, R.D. 22,69€, , R.A. 33,29€

Porzione AA: SEMINATIVO, cl. 2, are 02 e ca 91 , R.D. R.D. 0,83€ R.A. 1,35€

PROPRIETÀ DEI TERENI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI CON PARTICELLE: 32-3-66-68-126
--

Derivati da Atto 07/09/1984 Notaio Danielli A. di FERMO Repertorio n.42257 – UR sede FERMO Registrazione volume 65 n.3176 registrato in data 20/09/1984
--

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 274**, SEMILATIVO, cl. 3, are 01 e ca 80, R.D. 0,60€, R.A. 0,93€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 276**, composta da:

Porzione AB: ULIVETO, cl. U, are 02 e ca 43 , R.D. 0,69€, R.A. 1,13€

Porzione AA: : SEMINATIVO, cl. 3, Are 36 e ca 17, R.D. 12,14€, R.A. 18,68€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 278**, SEMINATIVO, CL. 3 , are 36 e ca 90, R.D. 12,39€, R.A. 19,06€

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

Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 280**, composta da:

Porzione AB: ULIVETO, cl. U, Are 01 e ca 87, R.D. 0,53€, R.A. 0,87€

Porzione AA: : SEMINATIVO, cl. 4, are 27 e ca 03 , R.D. 7,68€, R.A. 12,56€

PROPRIETÀ DEI TERENI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI CON PARTICELLE: 32-3-66-68-126

Tabella variazione del 16/11/2005 – n.134675.1/2005 – Pratica n. AP0134675 in attidat 16/11/2005

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 4)

DESCRIZIONE:

AGRITURISMO Struttura ricettiva con annesso Ristorante, sito in Contrada n. 3, Petritoli (Fm), in posizione panoramica, in cima ad una collina in contesto rurale; il fabbricato è un antico casolare di campagna ristrutturato nel 2007 nello stile architettonico tradizionale della zona, ovvero delle case coloniche di fine ottocento inizio novecento con muratura a vista composta da malta e blocchetti pieni, il tetto è in legno, con manto di copertura costituito dai tradizionali coppi.

L'edificio è composto da tre livelli, il livello sottostrada dove sono situati i locali di servizio ed un parcheggio coperto, il piano terra, dove si trova il locale ristorante, bar, la cucina ed un punto vendita ed il piano primo dove si trovano le camere per ricezione ospiti.

Nel livello sottostrada, interrato si trovano i wc per i clienti della aristorazione, un locale lavanderia, un locale ufficio, locali spogliatoi e wc per il personale, una piccola cucina, un magazzino ed un ampio locale ricreativo, in fina contiguo a detti locali e al di sotto del piazzale, c'è un parcheggio interrato ed i locali tecnici rispettivamente per la centrale termica e per l'autoclave.

I locali parcheggio e ricreativo non presentano la finitura di pavimentazione, mentre gli altri locali del livello sottostrada hanno i pavimenti in gres porcellanato, i punti luce sono costituiti da bocche di lupo.

Al piano terra si trovano tre zone, l'ingresso con punto vendita, un angolo Bar, una sala d'attesa e la scala per l'accesso al piano primo, una seconda zona, ossia la sala ristorante, il terzo ambiente è la sala cucina con scale interne che portano al locale sottostrada; i pavimenti sono in gres porcellanato simil-cotto, finestre in legno con termo-camera dotate di persiane esterno in legno.

Il primo livello è composto da un ripostiglio e sei camere dotate di wc esclusivi, una di queste camere, quella centrale, è fornita di soppalco con lucernario e spazio per un letto aggiuntivo, mentre la camera che dà sul lato Nord è provvista di balcone panoramico; tutti i locali tranne il ripostiglio sono datati di finestra; i pavimenti sono in gres porcellanato, finestre in legno con termo-camera, dotate di persiane esterne in legno.

Impianto di riscaldamento centralizzato.

La proprietà è dotata di ampia corte esterna, piazzale alberato e strada d'accesso esclusiva.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione Edilizia n. 02/023 del 27/11/2002 del Comune di Petritoli,

Variante Concessione Edilizia n. 04/015 del 15/10/2004

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 168**, D/10, r.c. 3.212,00€,

PROPRIETÀ		
Costituzione del 29/11/2005 – Patca n. AP0140575 IN ATTI DAL 29/11/2005 – COSTITUZIONE n. 12015.1/2005		
Atto di Compravendita a rogito Notaio Danielli del 20/01/1997 rep. n. 61.657, trascritto presso la Conservatoria di Fermo		
il 02/02/1997 ai.ri 571-57-573 R.P.		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà

DESCRIZIONE:

STABILIMENTO LAVORAZIONI CARNI e stagionatura di prodotti da salumificio è posto al **piano terra** di edificio, un'ex antica casa colonica, ristrutturata nel 2005; lo stabilimento è composto da sette locali e due corridoi, suddiviso in due parti internamente comunicanti.

La parte amministrativa costituita da un ingresso autonomo sul lato Sud dell'edificio, un corridoio, un ufficio finestrato, un wc cieco ed un ripostiglio, anch'esso cieco.

La parte con i locali di servizio, specifici per l'attività di lavorazione carni, è dotata di due ingressi autonomi su lati opposti, uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest, un corridoio centrale; entrando dall'accesso sul lato Est, a sinistra si trova un'ampia sala lavorazione carni, dotata di cinque finestre posizionate in altezza e piastrellata anche nelle pareti perimetrali, a destra due locali celle frigorifero, in successione, entrambe senza finestre, di seguito, il locale "budelleria" con finestra, di seguito la sala stagionatura, cieca ed opposta a quest'ultima, il locale asciugatura, anch'esso non finestrato.

La il fabbricato è stato recentemente ristrutturato, nel 2005, lo stabilimento risponde alle norme igienico/sanitarie dettate dagli enti preposti per l'attività di lavorazioni carni, è dotata di impiantistica adeguata per l'attività che vi si svolge; infissi in pvc, pavimenti in gres porcellanato.

Immobile sito in Contrada Calcinari n. 29, al piano terra

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 2**, D/10, r.c. 2.718,00€,

N.B.

Attualmente l'immobile fa parte di un'unica proprietà con terreni circostanti percorsi da **strada privata per l'accesso all'immobile**, che collega a tale proprietà, la vicina strada comunale.

Nel caso in cui l'immobile venga acquistato da **acquirente differente dal soggetto che acquista i circostanti terreni** (immobile 3), percorsi dalla strada privata, **per l'accesso alla proprietà in oggetto** è assolutamente necessario **costituire una servitù di passaggio attraverso tali terreni**, che permetta l'accesso al immobile stesso, quindi una servitù di passaggio "a favore" dell'immobile 5 e "contro" i terreni circostanti, ossia "contro" l'immobile 3.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione edilizia n. 02/023 del 27/11/200/, prot. 1555

Permesso a Costruire (variante) n.04/015 del 15/10/2004,

DIA prot. N. 2646 del 14/05/2005

Comunicazione fine lavori del 24/12/2005, prot. 6392

Certificato Agibilità del 27/01/2006 con presentazione domanda agibilità del 24/12/2005

Autorizzazione scarico acque reflue del 31/01/2006

PROPRIETÀ

Costituzione del 29/03/2005 – Pratica n. AP0140569 in atti dal 29/11/2005 Costituzione n. 12014.1/2005

Atto di compravendita Notaio Danielli del 07/09/1994 rep. n. 42.257 trascritto in Conservatoria di Fermo 1/09/1994 al n. 3.858

R.P.

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 6)

DESCRIZIONE:

PORCILAIA CON CONCIMAIA sito Immobile sito in Contrada Calcinari n. 29, al piano terra, di 200 mq circa, recentemente realizzata, anno 2005, con struttura in acciaio e fondamenta in c.a., pavimentazione in c.a., pareti perimetrali in c.a. e copertura in pannelli tipo sandwich. La struttura è dotata di un locale magazzino, otto box, delle dimensioni di 4 x 2m, un box doppio, delle dimensioni di 4 x 4m, tre vasche per concimi, delle dimensioni di 5 x 2,2m e tettoia, delle dimensioni di 23 x 2,4m.

La dotazione di impianti è adeguata all'attività dell'allevamento suini, comunque, necessitano di manutenzione a causa del prolungato periodo di inattività della struttura.

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 2**, D/10, r.c. 2.718,00€,

Nel caso di acquisto da parte di un soggetto differente dal proprietario dell'immobile 5 è necessario effettuare un frazionamento della Particella con part. 62, sub 2, e collegare con sub 1, BCNC (bene comune non censibile) e costituire una servitù di passaggio per le motivazioni e modalità, di seguito esplicate

N.B.

Attualmente l'immobile fa parte di un'unica proprietà con terreni circostanti percorsi da **strada privata per l'accesso all'immobile**, che collega a tale proprietà, la vicina strada comunale.

Nel caso in cui l'immobile venga acquistato da **acquirente differente dal al soggetto che acquista i circostanti terreni** (immobile 3), percorsi dalla strada privata, **per l'accesso alla proprietà in oggetto** è assolutamente necessario **costituire una servitù di passaggio attraverso tali terreni**, che permetta l'accesso al immobile stesso, quindi una servitù di passaggio "a favore" dell'immobile 6 e "contro" i terreni circostanti ossia "contro" l'immobile 3.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione edilizia n. 02/023 del 27/11/200/, prot. 1555

Permesso a Costruire (variante) n.04/015 del 15/10/2004,

DIA prot. N. 2646 del 14/05/2005

Comunicazione fine lavori del 24/12/2005, prot. 6392

Certificato Agibilità del 27/01/2006 con presentazione domanda agibilità del 24/12/2005

Autorizzazione scarico acque reflue del 31/01/2006

PROPRIETÀ

Costituzione del 29/03/2005 – Pratica n. AP0140569 in atti dal 29/11/2005 Costituzione n. 12014.1/2005

Atto di compravendita Notaio Danielli del 07/09/1994 rep. n. 42.257 trascritto in Conservatoria di Fermo 1/09/1994 al n. 3.858

R.P.

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 7)

DESCRIZIONE:

POLLAIO CON LOCALI PER MACELLAZIONE sito Immobile sito in Contrada Calcinari n. 29, al piano terra, di 175 mq circa più 36 mq di tettoia, recentemente realizzato, anno 2005, con struttura in acciaio e fondamenta in c.a., pavimentazione in c.a., pareti perimetrali in c.a. e copertura in pannelli tipo sandwich. La struttura è dotata di un locale macellazione, due piccoli spogliatoio, due wc, un ulteriore locale, tre box, delle dimensioni di 5,7 x 6m, un box piccolo, delle dimensioni di 3,7 x 6m, e tettoia, delle dimensioni di 5.8 x 6,4m.

La dotazione di impianti è adeguata all'attività dell'allevamento avicoli, comunque, necessitano di manutenzione a causa del prolungato periodo di inattività della struttura.

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 2**, D/10, r.c. 2.718,00€,

Nel caso di acquisto da parte di un soggetto differente dal proprietario dell'immobile 5 è necessario effettuare un frazionamento della Particella con part. 62, sub 2 e associare il sub 1, BCNC (bene comune non censibile) e costituire una servitù di passaggio per le motivazioni e modalità, di seguito esplicate

N.B.

Attualmente l'immobile fa parte di un'unica proprietà con terreni circostanti percorsi da **strada privata per l'accesso all'immobile**, che collega a tale proprietà, la vicina strada comunale.

Nel caso in cui l'immobile venga acquistato da **acquirente differente dal al soggetto che acquista i circostanti terreni** (immobile 3), percorsi dalla strada privata, **per l'accesso alla proprietà in oggetto** è assolutamente necessario **costituire una servitù di passaggio attraverso tali terreni**, che permetta l'accesso al immobile stesso, quindi una servitù di passaggio "a favore" dell'immobile 7 e "contro" i terreni circostanti ossia "contro" l'immobile 3.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione edilizia n. 02/023 del 27/11/200/, prot. 1555

Permesso a Costruire (variante) n.04/015 del 15/10/2004,

DIA prot. N. 2646 del 14/05/2005

Comunicazione fine lavori del 24/12/2005, prot. 6392

Certificato Agibilità del 27/01/2006 con presentazione domanda agibilità del 24/12/2005

Autorizzazione scarico acque reflue del 31/01/2006

PROPRIETÀ

Costituzione del 29/03/2005 – Pratica n. AP0140569 in atti dal 29/11/2005 Costituzione n. 12014.1/2005

Atto di compravendita Notaio Danielli del 07/09/1994 rep. n. 42.257 trascritto in Conservatoria di Fermo 1/09/1994 al n. 3.858

R.P.

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 8)

DESCRIZIONE:

CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE IMMOBILE, al 60% circa, della fase di costruzione, immobile sito in Contrada Calcinari n. 29, di circa 136 mq.

Abitazione ricavata al piano primo di tradizionale Casa colonica in muratura, ristrutturata negli elementi portanti, ossia la muratura dell'edificio è stata consolidata e fondata su nuove strutture in c.a..

Sono da terminare l'impiantistica interna, alcune finiture, infissi interni, alcune zone del pavimento, il collegamento con il livello del sottotetto, il locale sottotetto è ancora al grezzo, alcuni locali risultano completati, mentre altri mancano della parte impiantistica, di porzioni di pavimento, di alcune finiture interne, parzialmente di intonaco e tinteggiatura.

L'immobile è dotato di infissi in legno con temo-camera, wc sono completi, piastrellati sia nei pavimenti che nelle pareti, sono dotati di sanitari, rubinetteria doccia a o vasca.

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 3, A/2**, classe 4, vsni 8,5, Sup.Cst. 180, r.c. 377,53€, P1-2

N.B.

Attualmente l'immobile fa parte di un'unica proprietà con terreni circostanti percorsi da **strada privata per l'accesso all'immobile**, che collega a tale proprietà, la vicina strada comunale.

Nel caso in cui l'immobile venga acquistato da **acquirente differente dal al soggetto che acquista i circostanti terreni** (immobile 3), percorsi dalla strada privata, **per l'accesso alla proprietà in oggetto** è assolutamente necessario **costituire una servitù di passaggio attraverso tali terreni**, che permetta l'accesso al immobile stesso, quindi una servitù di passaggio "a favore" dell'immobile 8 e "contro" i terreni circostanti ossia "contro" l'immobile 3.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione edilizia n. 02/023 del 27/11/200/, prot. 1555

Permesso a Costruire (variante) n.04/015 del 15/10/2004,

DIA prot. N. 2646 del 14/05/2005

Comunicazione fine lavori del 24/12/2005, prot. 6392

Certificato Agibilità del 27/01/2006 con presentazione domanda agibilità del 24/12/2005

Autorizzazione scarico acque reflue del 31/01/2006

PROPRIETÀ

Costituzione del 29/03/2005 – Pratica n. AP0140569 in atti dal 29/11/2005 Costituzione n. 12014.1/2005

Atto di compravendita Notaio Danielli del 07/09/1994 rep. n. 42.257 trascritto in Conservatoria di Fermo 1/09/1994 al n. 3.858

R.P.

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 9)

RIMESSA APERTA, rimessa chiusa nei tre lati, per rimessaggio attrezzature agricole di circa 105mq più 50mq di tettoia a sbalzo; con fondazione e pavimento in c.a., struttura portante, in elevazione, in acciaio, sezioni “ipe” o a “T”, pareti e mantello di copertura in pannelli tipo sandwich; dotata di tettoia o pensilina a sbalzo sul lato scoperto di circa 3,8 x 14 m circa

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 4**, C/6, classe 3, Consistenza 120mq, Sup.Catast. 134mq, r.c. 111,55€, P.T.

N.B.

Attualmente l’immobile fa parte di un’unica proprietà con terreni circostanti percorsi da **strada privata per l’accesso all’immobile**, che collega a tale proprietà, la vicina strada comunale.

Nel caso in cui l’immobile venga acquistato da **acquirente differente dal al soggetto che acquista i circostanti terreni** (immobile 3), percorsi dalla strada privata, **per l’accesso alla proprietà in oggetto** è assolutamente necessario **costituire una servitù di passaggio attraverso tali terreni**, che permetta l’accesso al immobile stesso, quindi una servitù di passaggio “a favore” dell’immobile 8 e “contro” i terreni circostanti ossia “contro” l’immobile 3.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione edilizia n. 02/023 del 27/11/200/, prot. 1555

Permesso a Costruire (variante) n.04/015 del 15/10/2004,

DIA prot. N. 2646 del 14/05/2005

Comunicazione fine lavori del 24/12/2005, prot. 6392

Certificato Agibilità del 27/01/2006 con presentazione domanda agibilità del 24/12/2005

PROPRIETÀ

Costituzione del 29/03/2005 – Pratica n. AP0140569 in atti dal 29/11/2005 Costituzione n. 12014.1/2005

Atto di compravendita Notaio Danielli del 07/09/1994 rep. n. 42.257 trascritto in Conservatoria di Fermo 1/09/1994 al n. 3.858

R.P.

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 10)

RIMESSA , rimessa chiusa nei tre lati con ampia porta scorrevole manuale per accesso, per deposito cereali di circa 105mq più 50mq ti tettoia a sbalzo; con fondazione e pavimento in c.a., struttura portante, in elevazione, in acciaio, sezioni “ipe” o a “T”, pareti e mantello di copertura in pannelli tipo sandwich; dotata di tettoia o pensilina a sbalzo sul lato scoperto di circa 3,8 x 14 m circa

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 5**, C/2, classe 5, Consistenza 80mq, Sup.Catast. 92mq, r.c. 86,76€, P.T.

N.B.

Attualmente l’immobile fa parte di un’unica proprietà con terreni circostanti percorsi da **strada privata per l’accesso all’immobile**, che collega a tale proprietà, la vicina strada comunale.

Nel caso in cui l’immobile venga acquistato da **acquirente differente dal al soggetto che acquista i circostanti terreni** (immobile 3), percorsi dalla strada privata, **per l’accesso alla proprietà in oggetto** è assolutamente necessario **costituire una servitù di passaggio attraverso tali terreni**, che permetta l’accesso al immobile stesso, quindi una servitù di passaggio “a favore” dell’immobile 8 e “contro” i terreni circostanti ossia “contro” l’immobile 3.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Concessione edilizia n. 02/023 del 27/11/200/, prot. 1555

Permesso a Costruire (variante) n.04/015 del 15/10/2004,

DIA prot. N. 2646 del 14/05/2005

Comunicazione fine lavori del 24/12/2005, prot. 6392

Certificato Agibilità del 27/01/2006 con presentazione domanda agibilità del 24/12/2005

PROPRIETÀ

Costituzione del 29/03/2005 – Pratica n. AP0140569 in atti dal 29/11/2005 Costituzione n. 12014.1/2005

Atto di compravendita Notaio Danielli del 07/09/1994 rep. n. 42.257 trascritto in Conservatoria di Fermo 1/09/1994 al n. 3.858

R.P.

Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

Immobile 11)

CIVILE ABITAZIONE sita in loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio SNC, di circa 70mq, costituita da, accesso su terrazzo, locale soggiorno-cucina, studio, camera, disimp., wc, loggia e secondo terrazzo sul retro.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Permesso a Costruire n. 08/013 del 02/10/2008, prot. 5298

Denuncia inizio attività in sanatoria prot. 5384 del 06/10/2009

Concessione Edilizia n. 00/002 del 10/02/2002 del Comune di Petritoli,

DIA in variante del 27/07/2002 prot. 3617

Permesso a Costruire in sanatoria n. 1 del 05/12/2005 prot. 6012

Permesso a Costruire in sanatoria n. 08/013 del 02/10/2008, prot. 5298

DIA del 06/10/2009 prot. 5384

Segnalazione Certificata inizio attività per variante a stato finale del 27/10/2011 prot 5523

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 21, particella 355, sub 20**, A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, Superf. Catast. 86mq, r.c. 155,45€, P-T

Immobile è attualmente occupato dal debitore.

PROPRIETÀ :		
[REDACTED] ha avere solamente il SOLO USUFRUTTO per la quota di ½ , quindi <u>gli esecutati NON risultano essere in possesso della proprietà dell'immobile</u> , come sintetizzato tabella sottostante		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		<u>USUFRUTTO di ½</u> PER METÀ INDIVISA Regime: BENE PERSONALE
		USUFRUTTO ½
		NUDA PROPRIETÀ
		NUDA PROPRIETÀ
Atto del 18/06/2008 Pubblico Ufficiale De Sio Vincenzo Maria, di FERMO trascritto il 23/06/2008 presso la Conservatoria di FERMO Repertorio n. 3.436/2.188 – COMPRAVENDITA presentata con modello unico n. 3911.1/2008 Reparto PI dalla Immobiliare Valmir		

Immobile 12)

RIMESSA o magazzino sita in loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio SNC, di circa 16mq, posta al secondo livello sottostrada.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Permesso a Costruire n. 08/013 del 02/10/2008, prot. 5298

Denuncia inizio attività in sanatoria prot. 5384 del 06/10/2009

Concessione Edilizia n. 00/002 del 10/02/2002 del Comune di Petritoli,

DIA in variante del 27/07/2002 prot. 3617

Permesso a Costruire in sanatoria n. 1 del 05/12/2005 prot. 6012

Permesso a Costruire in sanatoria n. 08/013 del 02/10/2008, prot. 5298

DIA del 06/10/2009 prot. 5384

Segnalazione Certificata inizio attività per variante a stato finale del 27/10/2011 prot 5523

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio21, particella 355, sub 63, C/2**, classe 3, consistenza 15mq, Superf. Catast. 16mq, r.c. 13,94€, S-2

PROPRIETÀ :		
ulta avere solamente il <u>SOLO USUFRUTTO per la quota di ½</u>, quindi <u>gli esecutati NON risultano essere in possesso della proprietà dell'immobile</u>, come sintetizzato tabella sottostante		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		USUFRUTTO ½ , PER METÀ INDIVISA Regime: BENE PERSONALE
		USUFRUTTO ½
		NUDA PROPRIETÀ
		NUDA PROPRIETÀ
Atto del 18/06/2008 Pubblico Ufficiale De Sio Vincenzo Maria, di FERMO trascritto il 23/06/2008 presso la Conservatoria di FERMO Repertorio n. 3.436/2.188 – COMPRAVENDITA presentata con modello unico n. 3911.1/2008 Reparto PI dalla Immobiliare Valmir		

Immobile 13)

AUTORIMESSA O RIMESSA sita in loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio SNC, di circa 16mq, posta al primo livello sottostrada.

Titolo Abilitativo Edilizio:

Permesso a Costruire n. 08/013 del 02/10/2008, prot. 5298

Denuncia inizio attività in sanatoria prot. 5384 del 06/10/2009

Concessione Edilizia n. 00/002 del 10/02/2002 del Comune di Petritoli,

DIA in variante del 27/07/2002 prot. 3617

Permesso a Costruire in sanatoria n. 1 del 05/12/2005 prot. 6012

Permesso a Costruire in sanatoria n. 08/013 del 02/10/2008, prot. 5298 e DIA del 06/10/2009 prot. 5384

Segnalazione Certificata inizio attività per variante a stato finale del 27/10/2011 prot 5523

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio21, particella 355, sub 83, C/6**, classe 3, consistenza 16mq, Superf. Catast. 16mq, r.c. 14,87€, S-1

Immobile è attualmente occupato dal esecutato.

PROPRIETÀ :		
La [REDACTED] risulta avere solamente il <u>SOLO USUFRUTTO per la quota di ½</u> , quindi <u>gli esecutati NON risultano essere in possesso della proprietà dell'immobile</u> , come sintetizzato tabella sottostante		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		USUFRUTTO ½ , PER METÀ INDIVISA Regime: BENE PERSONALE
		USUFRUTTO ½
		NUDA PROPRIETÀ
		NUDA PROPRIETÀ
Atto del 18/06/2008 Pubblico Ufficiale De Sio Vincenzo Maria, di FERMO trascritto il 23/06/2008 presso la Conservatoria di FERMO Repertorio n. 3.436/2.188 – COMPRAVENDITA presentata con modello unico n. 3911.1/2008 Reparto [REDACTED]		

PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Le due parti esegutate risultano avere, in quote, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione **tranne che per gli immobili 11, 12 e 13** siti in Loc. Valmir.

Riguardo **gli immobili 11, 12 e 13**, siti in Loc. Valmir, tra gli esecutati, il [REDACTED] n detiene alcun titolo ne la proprietà, la sol [REDACTED] risulta avere il **unicamente l'USUFRUTTO di ½ , per metà indivisa**, ma [REDACTED] **N risulta avere la proprietà** dei suddetti immobili.

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolando la stima secondo il valore a mqe, superficie lorda o metro quadro equivalente, 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 il CTU ha proceduto 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 e delle condizioni economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati tali immobili in esame.

Gli immobili sono di varia tipologia, appartamenti, rimesse, autorimesse, agriturismo, uno stabilimento per lavorazioni carni e fabbricati ad uso produttivo per allevamenti, avicoli, suini, un fabbricato, 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.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione degli 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:

GRUPPO IMMOBILI 1							
APPEZZAMENTI DI TERRENO							
UBICAZIONE	COMUNE DI PETRITOLI IN ZONA AGRICOLA IN CONTESTO RURALE						
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobili, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ” Particelle Catastali distinte al N.C.T. Comune di PETRITOLI, Foglio n. 5						
Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	CULTURA						
	INCOLTO PRODUTTIVO (Area Urbana)	SEMINATO ARBOREO	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO	BOSCO MISTO	PASCOLO ARBOREO	ULIVETO
	2.200,00 €/ha	19.500,00 €/ha	14.800,00 €/ha	4.200,00 €/ha	6.100,00 €/ha	2.600,00 €/ha	27.500,00 €/ha
	Part 174AB Sup=00.31.73	Part 34 Sup=01.92.61 Part 162 Sup=00.01.17 Part 164 Sup=00.00.74 Part 173 Sup=00.67.09	Part 282 Sup=00.15.74 Part 136AA Sup=00.09.31 Part 175 Sup=00.02.05 Part 109AA Sup=00.90.63 Part 130AA Sup=00.15.71 Part 273 Sup=00.77.00 Part 166 Sup=00.03.11		Part 174AA Sup=00.01.00	Part 32 Sup=01.11.80 Part 33 Sup=00.09.50 Part 130AB Sup=00.15.14 Part 136AB Sup=00.70.40 Part 167 Sup=00.03.30	Part 109AB Sup=00.10.27
	Superficie totale Ha=00.31.73	Superficie totale Ha = 02.62.14	Superficie totale Ha = 02.13.55	Superficie totale Ha =00.00.00	Superficie totale =00.01.00	Superficie totale =02.10.14	Superficie totale = 00.10.27
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficient e di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima=
Calcolo	0,3173 ha x 1 x 2.200,00€	2,6214 ha x 1 x 19.500,00€	2,1355 ha x 1 x 14.800,00	0,00 ha x 1 x 4.200,00	0,010 ha x 1 x 6.100,00	2,1014 ha x 1 x 2.600,00	0,1027 ha x 1 x 27.500,00
Valore	698,06 €	51.117,30 €	31.605,40 €	0,00 €	61,00 €	5.463,64 €	2.824,25 €
Somma	91.769,65 €						
VALORE TOTALE IMMOBILE 1	Calcolo valore = 91.769,65 € <u>approssimato a 92.000,00 €</u>						

GRUPPO IMMOBILI 2							
APPEZZAMENTI DI TERRENO							
UBICAZIONE	COMUNE DI PETRITOLI IN ZONA AGRICOLA IN CONTESTO RURALE						
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobili, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ” Particelle Catastali distinte al N.C.T. Comune di PETRITOLI, Foglio n. 5						
Valore Agricolo €/ha secondo l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate OMI	CULTURA						
	INCOLTO PRODUTTIVO (Area Urbana) (Area Rurale)	SEMINATO ARBOREO	SEMINATIVO	PASCOLO ARBOREO	PASCOLO	VIGNETO	ULIVETO
	2.200,00 €/ha	19.500,00 €/ha	14.800,00 €/ha	2.600,00 €/ha	2.800,00 €/ha	35.000,00 €/ha	27.500,00 €/ha
	Part 39 Sup=00.03.40 Part 42 Sup=00.38.10 Part 44 Sup=00.01.90	Part 40AB Sup=00.28.54	Part 43AB Sup=00.12.48 Part 45 Sup=00.84.60	Part 40AA Sup=00.84.76 Part 43AA Sup=00.99.02	Part 46 Sup=00.55.10	Part 41 Sup=00.08.00 Part 47 Sup=00.07.90	
	Superficie totale Ha=00.43.40	Superficie totale Ha = 00.28.54	Superficie totale Ha = 00.97.08	Superficie totale =01.83.78	Superficie totale =00.55.10	Superficie totale =00.15.90	Superficie totale =00.10.27
Coefficiente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima=1
Calcolo	0,4340 ha x 1 x 2.200,00€	0.2854 ha x 1 x 19.500,00 €	0,9708 ha x 1 x 14.800,00	1,8378 ha x 1 x 2.600,00	0,5510 ha x 1 x 2.800,00	0,159 ha x 1 x 35.000,00	0,000 ha x 1 x 27.500,00
Valore	954,80 €	5.565,30 €	14.367,84 €	4.778,28 €	1.542,80 €	5.565,00 €	000,00 €
Somma		32.774,02 €					
VALORE TOTALE IMMOBILE 2		Calcolo valore = 32.774,02 € <u>approssimato a 33.000,00 €</u>					

GRUPPO IMMOBILI 3							
APPEZZAMENTI DI TERRENO							
UBICAZIONE	COMUNE DI PETRITOLI IN ZONA AGRICOLA IN CONTESTO RURALE						
CATASTALE	Vedi paragrafo “ <u>DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</u> “, immobili, sezione “ <u>Descrizione Catastale</u> ” Particelle Catastali distinte al N.C.T. Comune di PETRITOLI, Foglio n. 5						
Valore Agricolo €/ha secondo l'osserva- torio del mercato immobili- are dell'age- nzia delle entrate OMI	CULTURA						
	INCOLTO PRODUTTIVO (Area Urbana) (Area Rurale)	SEMINATO ARBOREO	SEMINATIVO	PASCOLO ARBOREO	PASCOLO	VIGNETO	ULIVETO
	2.200,00 €/ha	19.500,00 €/ha	14.800,00 €/ha	2.600,00 €/ha	2.800,00 €/ha	35.000,00 €/ha	27.500,00 €/ha
			Part 66 Sup=00.18.50 Part 68 Sup=00.37.30 Part 126AA Sup=00.58.59 Part 280AA Sup=00.27.03 Part 274 Sup=00.01.80 Part 276AA Sup=00.36.17 Part 278 Sup=00.36.90				Part 126AB Sup=00.02.91 Part 280AB Sup=00.01.87 Part 276AB Sup=00.02.43
	Superficie totale Ha=00.00.00	Superficie totale Ha = 00.00.00	Superficie totale Ha = 02.16.29	Superficie totale Ha=00.00.00	Superficie totale Ha=00.00.00	Superficie totale Ha=00.00.00	Superficie totale =00.10.27
Coeffic- iente di stima=	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima= 1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima=1	Coefficiente di stima=1
Calcol- o	0,000 ha x 1 x 2.200,00€	0.000 ha x 1 x 19.500,00 €	2,1629 ha x 1 x 14.800,00	0,000 ha x 1 x 2.600,00	0,000 ha x 1 x 2.800,00	0,000 ha x 1 x 35.00,00	0,1027 ha x 1 x 27.500,00
Valore	000,00 €	000,00 €	32.010,92 €	000,00 €	000,00 €	000,00 €	2.824,25 €

Somma	34.835,17 €
VALORE TOTALE IMMOBILE 3	Calcolo valore = 34.835,17 € <u>approssimato a 35.000,00 €</u>

IMMOBILE 4		
STRUTTURA RICETTIVA CON RISTORANTE		
AGRITURISMO		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Capparuccia n.3	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 168 , D/10, r.c. 3.212,00 €, al piano S1-T-1	
PREZZO €/mq	1.400,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda Livello Terra e Primo (1=coefficiente di stima) = 320,00 mq	320,00mq x 1 = 320,0mqe
	Superf. lorda balconi (0,5=coefficiente di stima) = 16,00 mq	16,0 mq x 0,5 = 8,0mqe
	Superf. lorda Livello Sottotrada (0,8=coefficiente di stima) = 119,0 mq,	119,0 mq x 0,8 = 95,2mqe
	Superf. lorda Livello Sottotrada Garage (0,5=coefficiente di stima) = 104,0 mq,	104,0 mq x 0,5 = 52,0mqe
	Superf. lorda Livello Sottotrada Magazzini Cucina =52,0 mq, (0,5=coefficiente di stima)	52,0 mq x 0,5 = 21,0mqe
	Superf lorda Livello Sottotrada Locali Tecnici = 16 mq, (0,4=coefficiente di stima)	16 mq x 0,4 = 6,40mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		502,6 mqe Approssimato a <u>503,00mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE 4	Calcolo valore: 503,00mqe x 1.400,00 €/mq = <u>704.200,00 €</u> <u>approssimato a 704.000,00 €</u>	

IMMOBILE 5		
STABILIMENTO LAVORAZIONI CARNI		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Calcinari n.29	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 62, SUB 2 , D/10, r.c. 3.212,00 €, al piano T	
PREZZO €/mq	900,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda Livello Terra e Primo = 141,00 mq (1=coefficiente di stima)	141,00mq x 1 = 141,0mqe
	<u>141,00mqe</u>	
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		
VALORE TOTALE IMMOBILE 5	Calcolo valore: 141,00mq x 900,00 €/mq = 126.900,00 € <u>approssimato a 127.000,00 €</u>	
<u>Nell’eventualità in cui l’immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all’acquirente del lotto n. 3, l’immobile necessita della costituzione di una SERVITÙ DI PASSAGGIO “a favore”, attraverso, ossia “contro” l’immobile n.3, per l’accesso all’immobile stesso</u>		

IMMOBILE 6		
PORCILAIA INATTIVA		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Calcinari n.29	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 62, SUB 2 , D/10, r.c. 3.212,00 €, al piano T	
PREZZO €/mq	400,00€/mq	
SUPERFICIE LORDA	Superf. lorda Livello Terra = 206,00 mq (0,8 =coefficiente di stima)	206,00mq x 0,8 = 164,8mqe
	164,8mqe	
SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE TOTALE		
VALORE TOTALE IMMOBILE 6	Calcolo valore: 164,8mqe x 400,00 €/mq = 65.920,00 € <u>approssimato a 66.000,00 €</u>	
Nell’eventualità in cui l’immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all’acquirente del lotto n. 5 oppure dal n. 8, oppure dal n. 9 oppure dal n. 10 è necessario ricorrere al frazionamento catastale e CREAZIONE DI UN’ALTRO SUB. per l’individuazione catastale della proprietà.		
<u>Nell’eventualità in cui l’immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all’acquirente del lotto n. 3, l’immobile necessita della costituzione di una SERVITÙ DI PASSAGGIO “a favore”, attraverso, “contro” l’immobile n.3, per l’accesso all’immobile stesso</u>		

IMMOBILE 7		
POLLAIO- ALLEVAMENTO AVICOLI -INATTIVO		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Calcinari n.29	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 62, SUB 2 , D/10, r.c. 3.212,00 €, al piano T	
PREZZO €/mq	400,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda Livello Terra = 174,00 mq (0,8=coefficiente di stima)	174,00mq x 0,8 = 139,2mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		139,2mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 7	Calcolo valore: 139,2mqe x 400,00 €/mq = 55.680,00 € <u>approssimato a 56.000,00 €</u>	
Nell’eventualità in cui l’immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all’acquirente del lotto n. 5 oppure dal n. 8, oppure dal n. 9 oppure dal n. 10 è necessario ricorrere al frazionamento catastale e CREAZIONE DI UN’ALTRO SUB. per l’individuazione catastale della proprietà.		
<u>Nell’eventualità in cui l’immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all’acquirente del lotto n. 3, l’immobile necessita della costituzione di una SERVITÙ DI PASSAGGIO “a favore”, attraverso, “contro” l’immobile n.3, per l’accesso all’immobile stesso</u>		

IMMOBILE 8		
CIVILE ABITAZIONE AL GREZZO IN FABBRICATO AL 60%		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Calcinari n.29	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 62, SUB 3 , A/2, Classe 4, 8,5 vani, 180mq, r.c. 377,53 €, al piano 1	
PREZZO €/mq	1.100,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda Livello PRIMO = 156,00 mq (0,6=coefficiente di stima – l’immobile è stato realizzato per circa il 60%)	156,00mq x 0,6 = 93,0mqe
	Superf. lorda Livello SOTTOTETTO = 85,00 mq (0,2=coefficiente di stima)	85,00mq x 0,2 = 17,0 mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE APPROSSIMATA		110,0mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 8	Calcolo valore: 110,0mqe x 1.100,00 €/mq = 121.000,00 € <u>approssimato a 121.000,00 €</u>	
<u>Nell’eventualità in cui l’immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all’acquirente del lotto n. 3, l’immobile necessita della costituzione di una SERVITÙ DI PASSAGGIO “a favore”, attraverso, “contro” l’immobile n.3, per l’accesso all’immobile stesso</u>		

IMMOBILE 9		
RIMESSA		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Calcinari n.29	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 62, SUB 4 , C/6, Classe 3, Consist. 120mq, Sup. Cat. 134mq, r.c. 111,55 €, al piano T	
PREZZO €/mq	450,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda rimesssa = 105,00 mq (1=coefficiente di stima) Superf. lorda Tettoia = 50mq (0,5=coefficiente di stima)	105,00mq x 1 = 105,0mqe 50,00mq x 0,5 = 25,0mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		125,0mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 9	Calcolo valore: 125,0 mqe x 450,00 €/mq = 56.250,00 € Approssimato a <u>approssimato a 56.000,00 €</u>	
<u>Nell'eventualità in cui l'immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all'acquirente del lotto n. 3, l'immobile necessita della costituzione di una SERVITÙ DI PASSAGGIO “a favore”, attraverso, “contro” l'immobile n.3, per l'accesso all'immobile stesso</u>		

IMMOBILE 10		
MAGAZZINO		
UBICAZIONE	nel Comune di Petritoli, in Contrada Calcinari n.29	
CATASTALI	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 5, particella 62, SUB 5 , C/2, Classe 3, Consist. 80mq, Sup. Cat. 92mq, r.c. 86,76 €, al piano T	
PREZZO €/mq	450,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 80,00 mq (1=coefficiente di stima)	80,00mq x 1 = 80,0mqe
	Superf. lorda Tettoia = 90mq (0,4=coefficiente di stima)	90,00mq x 0,4 = 36,0mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		116,0mqe
VALORE TOTALE IMMOBILE 10	Calcolo valore: 116,0 mqe x 450,00 €/mq = 52.200,00 € <u>approssimato a 52.000,00 €</u>	
<u>Nell'eventualità in cui l'immobile venga acquistato da acquirente differente rispetto all'acquirente del lotto n. 3, l'immobile necessita della costituzione di una SERVITÙ DI PASSAGGIO "a favore", attraverso, ossia "contro" l'immobile n.3, per l'accesso all'immobile stesso</u>		

IMMOBILE 11		
APPARTAMENTO		
UBICAZIONE	Comune di Petritoli, loc. Valmir Contrada Sant’ Antonio, al piano quarto	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 21, particella 355, sub 20 , A/2, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. 86mq, Rendita 153,55€	
PREZZO €/mq	1.200,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda alloggio abitabile = 70,00 mq, (1=coefficiente di stima)	70,00mq x 1= 70,00mqe
	Superf lorda balconi = 66 mq, (0,4=coefficiente di stima)	66 mq x 0,4 = 26,40mq
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>96,40mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE 11	Calcolo valore: 96,40mq x 1.200,00 €/mq = 115.680,00 € approssimato: <u>STIMA IMMOBILE = 116.000,00 €</u>	
<u>N.B.</u> <u>IMMOBILE NON VENDIBILE</u> ➤ immobile di altra proprietà, gli esecutati NON possiedono la proprietà dell’immobile, ma uno di essi possiede il solo usufrutto		

IMMOBILE 12		
MAGAZZINO		
UBICAZIONE	Comune di Petritoli, loc. Valmir Contrada Sant’Antonio, al piano quarto	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 21, particella 355, sub 63 , C/2, Classe 2, Cons. 15mq, Sup. Cat. 16mq, Rendita 13,94€	
PREZZO €/mq	350,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 15,00 mq, (1=coefficiente di stima)	15,00mq x 1= 15,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>15, 0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE 12	Calcolo valore: 15,0mq x 350,00 €/mq = 5.250,00 € <u>STIMA IMMOBILE = 5.250,00 €</u>	
<u>N.B.</u> <u>IMMOBILE NON VENDIBILE</u> ➤ immobile di altra proprietà, gli esecutati NON possiedono la proprietà dell’immobile, ma uno di essi possiede il solo usufrutto ½		

IMMOBILE 13		
RIMESSA O AUTORIMESSA		
UBICAZIONE	Comune di Petritoli, loc. Valmir Contrada Sant’Antonio, al piano quarto	
CATASTALE	unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, foglio 21, particella 355, sub 83 , C/6, Classe 3, Cons. 16mq, Sup. Cat. 16mq, Rendita 14,87 €	
PREZZO €/mq	350,00€/mq	
SUPERFICE LORDA	Superf.. lorda = 16,00 mq, (1=coefficiente di stima)	16,00mq x 1= 16,00mqe
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		<u>16, 0mqe</u>
VALORE TOTALE IMMOBILE 13	Calcolo valore: 16,0mq x 350,00 €/mq = 5.600,00 € <u>STIMA IMMOBILE = 5.600,00 €</u>	
<u>N.B.</u> <u>IMMOBILE NON VENDIBILE</u> ➤ immobile di altra proprietà, gli esecutati NON possiedono la proprietà dell’immobile, ma uno di essi possiede il solo usufrutto ½		

TABELLA RIASSUNTIVA DEI BENI STIMATI			
IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	VALORE in €
1	TERRENO	PETRITOLI	92.000,00
2	TERRENO	PETRITOLI	33.000,00
3	TERRENO	PETRITOLI	35.000,00
4	AGRITURISMO con camere	PETRITOLI	704.000,00
5	STABILIMENTO per lavorazione carni	PETRITOLI	127.000,00
6	PORCILAIA	PETRITOLI	66.000,00
7	POLLAIO con strutture per macellazione	PETRITOLI	56.000,00
8	CIVILE ABITAZIONE in corso di costruzione	PETRITOLI	121.000,00
9	RIMESSA APERTA	PETRITOLI	56.000,00
10	RIMESSA/DEPOSITO	PETRITOLI	52.000,00
VALORE IMMOBILI STIMATO			1.342.000,00 €
11	APPARTAMENTO –	PETRITOLI LOC. VALMIR	92.000,00 <u>NON VENDIBILE</u>
12	MAGAZZINO – LOC. VALMIR - PETRITOLI	PETRITOLI LOC. VALMIR	5.250,00 <u>NON VENDIBILE</u>
13	GARAGE – LOC. VALMIR - PETRITOLI	PETRITOLI LOC. VALMIR	5.600,00 <u>NON VENDIBILE</u>
TOTALE VALORE IMMOBILI STIMATO			1.463.400,00 €

VALORE TOTALE IMMOBILI STIMATI È UGUALE A 1.463.400,00 €
--

FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente, osservato che gli immobili n. 11, 12, 13 NON sono di proprietà degli esecutati (soltanto uno di loro ha il solo usufrutto) consiglia la costituzione di **dieci lotti, escludendo gli immobili n. 11,12,13**, come da tabella seguente:

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IMMOBILE compresi nel lotto	STIMA LOTTO
1	TERRENO - PETRITOLI	1	92.000,00 €
2	TERRENO - PETRITOLI	2	33.000,00 €
3	TERRENO - PETRITOLI	3	35.000,00 €
4	AGRITURISMO - PETRITOLI	4	704.000,00 €
5	STABILIMENTO - PETRITOLI	5	127.000,00 €
6	PORCILAIA - PETRITOLI	6	66.000,00 €
7	POLLAIO	7	56.000,00 €
8	CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE	8	121.000,00 €
9	RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI	9	56.000,00 €
10	DEPOSITO MAGAZZINO	10	52.000,00 €
-----	MAGAZZINO	11	IMMOBILI NON VENDIBILI, perché di altra proprietà
-----	CIVILE ABITAZIONE	12	
-----	AUTORIMESSA	13	

LOTTO 1

DESCRIZIONE: Fondo Rustico costituito da appezzamenti di terreno, in contesto agricolo, di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona Parco Galeano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 32**, Pascolo ARB, cl. U, ha 01.11.80, R.D. 9,82€, R.A. 5,77€
- II. **Terreno agricolo** - distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 33**, Pascolo ARB, cl. U, Are 0.83, R.D. 0,83€, R.A. 0,49€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 34**, PASCOLO ARAB, cl. 3, ha 01.92.61, R.D. 64,66€, R.A. 99,47€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 36**, INCOLTO PROD, cl. U, are 21 e ca 27, R.D. 0,11€, R.A. 0,11€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 130**, composta da:
Porzione AA: SEMINATIVO, cl. U, are 15 e ca 71, R.D. 3,75€, R.A. 6,49€
Porzione AB: PASCOLO ARB, cl. 5, Are 15 e ca 14, R.D. 1,33€, R.A. 0,78€
- VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli : al **foglio 5, particella 109**, composta da:
Porzione AA: Seminativo, cl. 4, are 90 e ca 63, R.D. 25,74€, R.A. 42,13€
Porzione AB: Uliveto, cl. U, are 10 e ca 27, R.D. 2,92€, R.A. 4,77€
- VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 136**, composta da:
Porzione AA: Seminativo, cl. 5, are 09 e ca 31, R.D. 2,16€, R.A. 3,85€
Porzione AB: Uliveto, cl. U, are 70 e ca 40, R.D. 6,18€, R.A. 3,64€
- VIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli : al **foglio 5, particella 162**, Seminativo Arbor, cl. 3, are 01 e ca 17, R.D. 0,39€, R.A. 0,60€
- IX. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli : al **foglio 5, particella 164**, Seminativo Arbor, cl. 4, are 00 e ca 74, R.D. 0,21€, R.A. 0,34€
- X. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli : al **foglio 5, particella 166**, Seminativo, cl. 5, are 03 e ca 11, R.D. 0,72€, R.A. 1,28€

- XI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli : al **foglio 5, particella 167**, Seminativo, cl. U, are 03 e ca 301, R.D. 0,29€, R.A. 0,17€
- XII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 174**, composta da:
Porzione AA: Bosco Miisto, cl. U, are 01 e ca 00, R.D. 0,10€, R.A. 0,02€
Porzione AB: Incolto Produttivo, cl. U, are 31 e ca 73 , R.D. 0,16€, R.A. 0,16€
- XIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 173**, Seminativo Arbor, cl. 3, are 67 e ca 09, R.D. 22,52€, R.A. 34,65€
- XIV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 175**, Seminativo, cl. 5, are 02 e ca 05, R.D. 0,48€, R.A. 0,85€
- XV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 282**, Seminativo, cl. 5, are 15 e ca 74, R.D. 3,66€, R.A. 6,50€

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà ½
		Proprietà ½

- XVI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 273**, Seminativo, cl. 3, are 77 e ca 00, R.D. 25,85€, R.A. 39,77€

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Piena Proprietà 1000/1000

UBICAZIONE: Contrada Galeano, Comune di Petritoli (Fm)

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 1	<u>92.000,00 € (euro novantaduemila/00)</u>
--	--

LOTTO 2

DESCRIZIONE: Fondo Rustico costituito da appezzamenti di terreno in contesto agricolo, di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona Parco Galeano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 39**, AREA RURALE, ha 00.03.04,
- II. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 40**, composta da:
Porzione AA: PASCOLO ARB, cl. U, are 84 e ca 76 , R.D. 7,44€, R.A. 4,38€
Porzione AB: SEMINATIVO ARB, cl. 3, Are 28 e ca 54, R.D. 9,58€, R.A. 14,74€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 41**, VIGNETO, cl. 3, ha 00.08.00, R.D. 4,13€, R.A. 3,72€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 42**, INCOLTO PROD, cl. U, are 38 e ca 10, R.D. 0,20€, R.A. 0,20€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 43**, composta da:
Porzione AA: PASCOLO ARB, cl. U, are 99 e ca 02 , R.D. 8,69€, R.A. 5,11€
Porzione AA: : SEMINATIVO, cl. 5, Are 12 e ca 48, R.D. 2,90€, R.A. 5,16€
- VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 44**, AREA RURALE, , are 01 e ca 90
- VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 45**, Seminativo Arbor, cl. 4, are 84 e ca 60, R.D. 24,03€, R.A. 39,32€
- VIII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 46**, Pascolo, cl. U, are 55 e ca 10, R.D. 4,84€, R.A. 2,85€
- IX. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 47**, VIGNETO, cl. 3, are 07 e ca 90, R.D. 4,08€, R.A. 3,67€

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : ½
		Proprietà : ½

UBICAZIONE: Contrada Galeano, Comune di Petritoli (Fm)

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	<u>33.000,00 € (euro trentatremila/00)</u>
---	---

LOTTO 3

DESCRIZIONE: Fondo Rustico: appezzamento di terreno di media collina, asciutto, lavorato con mezzi meccanici, servito da strada vicinale, sito nel Comune di Petritoli, zona Parco Galeano.

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

- I. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 66**, Seminativo, cl. 3, are 18 e ca 50, R.D. 6,21€, R.A. 9,55€
- II. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: Descrizione Catastale particella: al **foglio 5, particella 68**, Seminativo, cl. 3, are 37 e ca 30, R.D. 12,52€, R.A. 19,26€
- III. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 40**, composta da:
Porzione AA: ULIVETO, cl. U, Are 58 e ca 59, R.D. 22,69€, , R.A. 33,29€
Porzione AA: SEMINATIVO, cl. 2, are 02 e ca 91 , R.D. R.D. 0,83€ R.A. 1,35€
- IV. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 274**, SEMILATIVO, cl. 3, are 01 e ca 80, R.D. 0,60€, R.A. 0,93€
- V. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 276**, composta da:
Porzione AB: ULIVETO, cl. U, are 02 e ca 43 , R.D. 0,69€, R.A. 1,13€
Porzione AA: : SEMINATIVO, cl. 3, Are 36 e ca 17, R.D. 12,14€, R.A. 18,68€
- VI. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 278**, SEMINATIVO, CL. 3 , are 36 e ca 90, R.D. 12,39€, R.A. 19,06€
- VII. **Terreno agricolo** distinto al Catasto TERRENI del Comune di Petritoli: al **foglio 5, particella 280**, composta da:
Porzione AB: ULIVETO, cl. U, Are 01 e ca 87, R.D. 0,53€, R.A. 0,87€
Porzione AA: : SEMINATIVO, cl. 4, are 27 e ca 03 , R.D. 7,68€, R.A. 12,56€

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

UBICAZIONE: in Contrada Galeano, Petritoli (Fm)

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 3	<u>35.000,00 € (euro trentacinquemila/00)</u>
--	--

LOTTO 4

DESCRIZIONE: AGRITURISMO e struttura ricettiva con annesso Ristorante e punto vendita, sito in Contrada Capparuccia, Petritoli (Fm), in posizione panoramica in cima ad una collina in contesto rurale; il fabbricato è un antica casa colonica ristrutturata nel 2007, nello stile architettonico tradizionale della zona. L'edificio è composto da tre livelli: il livello sottostrada dove sono situati i locali di servizio, lavanderia, uffici, un locale ricreativo, spogliatoi, wc, locali tecnici ed un parcheggio coperto; il piano terra, dove si trova il locale ristorante, angolo Bar, sala d'attesa per ricezione clienti, una cucina ed un punto vendita per prodotti tipici; il piano primo dove si trovano sei camere matrimoniali, ciascuna con wc esclusivo, per il soggiorno degli ospiti.

La proprietà è dotata di ampia corte esterna e piazzale alberato e strada d'accesso esclusiva

Descrizione Catastale:

unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 168**, D/10, r.c. 3.212,00€,

UBICAZIONE: sito in Contrada Capparuccia n. 3, Petritoli (Fm)

STATO DI OCCIPAZIONE: l'Immobile è attualmente da eseguiti

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 4	<u>704.000,00 € (euro settecentoquattromila/00)</u>
--	--

LOTTO 5

DESCRIZIONE: STABILIMENTO LAVORAZIONI CARNI e stagionatura di prodotti da salumificio è posto al **piano terra** di edificio, un'ex antica casa colonica, ristrutturata nel 2005. Lo stabilimento è composto da sette locali e due corridoi, suddiviso in due parti internamente comunicanti.

La parte amministrativa costituita da un ingresso autonomo, un corridoio, un ufficio, un wc ed un ripostiglio; la parte di servizio, per l'attività di lavorazione carni, dotata di due ingressi autonomi su, un corridoio centrale, un'ampia sala lavorazione carni, finestrata e piastrellata, due locali celle frigorifero, in successione, i di seguito, il locale "budelleria", la sala stagionatura, il locale asciugatura.

L'edificio è stato recentemente ristrutturato, nel 2005, risponde alle norme igienico/sanitarie dettate dagli enti preposti per l'attività di lavorazioni carni, è dotata di impiantistica adeguata per tale l'attività.

UBICAZIONE :Immobile sito in Contrada Calcinari n. 29, al piano terra

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 2**, D/10, r.c. 2.718,00€,

STATO DI OCCIPAZIONE: l'Immobile è attualmente da eseguiti ed in piena attività.

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	<u>127.000,00 € (euro centoventisettemila/00)</u>
---	--

LOTTO 6

DESCRIZIONE: PORCILAIA con concimaia sito Immobile al piano terra, di 200 mq circa, recentemente realizzata, anno 2005, con struttura in acciaio e fondamenta in c.a., pavimentazione in c.a., pareti perimetrali in c.a. e copertura in pannelli tipo sandwich. La struttura è dotata di un locale magazzino, otto box, delle, tre vasche per concimi e Tettoia a sbalzo.

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 2**, D/10, r.c. 2.718,00€,

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente **NON occupato**

UBICAZIONE: in Contrada Calcinari n. 29, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 6	<u>66.000,00 € (euro sessantaseimila/00)</u>
--	---

LOTTO 7

DESCRIZIONE: POLLAIO con locali per macellazione sito Immobile, al piano terra, di 175 mq circa con 36mq di tettoia a balzo, recentemente realizzato, anno 2005, con struttura in acciaio e fondamenta in c.a., pavimentazione in c.a., pareti perimetrali in c.a. e copertura in pannelli tipo sandwich. La struttura è dotata di un locale macellazione due piccoli spogliatoio, due wc, un ulteriore locale, quattro box per allevamento.

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 2**, D/10, r.c. 2.718,00€,

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente **NON occupato**

UBICAZIONE: in Contrada Calcinari n. 29, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 7	<u>56.000,00 € (euro cinquantaseimila/00)</u>
--	--

LOTTO 8

DESCRIZIONE: CIVILE ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE, immobile di circa 140 mq, abitazione ricavata al piano primo di tradizionale casa colonica in muratura, recentemente ristrutturata negli elementi portanti, ossia la muratura e fondamenta dell'edificio con nuove strutture in c.a., l'edificio presenta i muri perimetrali, gli infissi esterni sono nuovi in legno con temo-camera, i due wc sono completati, piastrellati sia nel pavimenti che nelle pareti, sono dotati di sanitari, rubinetteria, lavabi, doccia a o vasca.

Internamente intonacato, sono da terminare, alcuni tramezzi, come è da completare l'impiantistica interna, alcune finiture, come gli infissi interni, alcune zone della pavimentazione interna ed il collegamento con il livello del sottotetto, questo manca di finiture ed intonaco.

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 3, A/2**, classe 4, vsni 8,5, Sup.Cst. 180, r.c. 377,53€, P1-2

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente **NON è occupato**

UBICAZIONE: in Contrada Calcinari n. 29, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTAPER IL LOTTO 8	<u>121.000,00 € (euro centoventunomila/00)</u>
--	---

LOTTO 9

DESCRIZIONE: RIMESSA APERTA, rimessa chiusa su tre lati, per rimessaggio attrezzature agricole di circa 105mq più 50mq di tettoia a sbalzo; con fondazione e pavimento in c.a., struttura portante, in elevazione, in acciaio, muretti in cls di 1m circa con pareti e mantello di copertura in pannelli tipo sandwich

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 4**, C/6, classe 3, Consistenza 120mq, Sup.Catast. 134mq, r.c. 111,55€, P.T.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente è **occupato** da attrezzature agricole degli esecutati

UBICAZIONE: in Contrada Calcinari n. 29, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 9	<u>56.000,00 € (euro cinquantaseimila/00)</u>
---	--

LOTTO 10

DESCRIZIONE: MAGAZZINO O rimessa chiusa per deposito o stoccaggio, di circa 105mq, con ampia porta scorrevole manuale per accesso, dotata di tettoia sbalzo di circa 50mq; con fondazioni, muretto perimetrale su tre lati e pavimento in c.a., mentre la struttura portante, in elevazione, è in acciaio, pareti e mantello di copertura in pannelli tipo sandwich;

Descrizione Catastale: unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Petritoli, **foglio 5, particella 62, SUB 5, C/2**, classe 5, Consistenza 80mq, Sup.Catast. 92mq, r.c. 86,76€, P.T.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente è **occupato** da attrezzature degli esecutari

UBICAZIONE: in Contrada Calcinari n. 29, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		Proprietà : 1000/1000

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 10	52.000,00 <u>(euro dcinquantaduemila/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:

➤ <i>Allegato Certificati Matrimonio Ed Estratti</i> ➤ <i>Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato</i> ➤ <i>Allegato Documentazione Catastale</i>	➤ <i>Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare</i> ➤ <i>Allegato Check List</i> ➤ <i>Allegato Perizia Senza dati personali</i>
---	---

Luogo e Data Porto San Giorgio, 09/10/2023	Il Tecnico: Ing. Mirco Iandiorio IL TECNICO (Dott. Ing. Mirco IANDIORIO)  
---	--