



TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 57/2016



OGGETTO:

Risposte ai Chiarimenti posti il 14/11/2023 - Giudice Dott.ssa Domizia PERRONE – integrazione alla Relazione CTU Ing. M. Iandiorio – procedimento Esecuzione Immobiliare 57/2016 R.G.E.



Letti i quesiti posti, contenuti nel decreto del 14/11/2023, riguardanti:

- 1) Stima dell'usufrutto immobili 11, 12, 13
- 2) Formulazione lotto unico dai lotti n. 5, 6, 7



il CTU risponde puntualmente:



PUNTO 1)

LA STIMA DELLA QUOTA DELLA $\frac{1}{2}$ DELL'USUFRUTTO,
relativa agli immobili 11, 12, 13, è riportata nelle successive tabelle
distinte per numero identificativo dell'immobile:

IMMOBILE 11		
CIVILE ABITAZIONE		
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: STIMA IMMOBILE = 116.000,00 €	
N.B.		
IMMOBILE NON VENDIBILE		
➤ immobile di altra proprietà, gli esecutati NON possiedono la proprietà dell’immobile, ma uno di essi possiede il solo usufrutto nella quota di 1/2 ➤ <u>La Stima della quota relativa a metà dell’usufrutto dell’immobile</u>, con intestataria esecutata , <u>è pari ad 29.000,00</u> <u>€</u>		

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 € STIMA IMMOBILE = 5.250,00 €	
N.B.		
IMMOBILE NON VENDIBILE		
➤ immobile di altra proprietà, gli esecutati NON possiedono la proprietà dell’immobile, ma uno di essi possiede il solo usufrutto ½ ➤ <u>La Stima della quota relativa a metà dell’usufrutto dell’immobile</u>, con intestataria l’esecutata Sig. ***, <u>è pari ad 1.312,50 €</u>		

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 € STIMA IMMOBILE = 5.600,00 €	
N.B.		
IMMOBILE NON VENDIBILE		
➤ immobile di altra proprietà, gli esecutati NON possiedono la proprietà dell’immobile, ma uno di essi possiede il solo usufrutto ½ ➤ <u>La Stima della quota relativa a metà dell’usufrutto dell’immobile</u>, con intestataria l’esecutata Sig. ***, <u>è pari ad 1.400,00 €</u>		



Nell'ipotesi in cui si possa realizzare la vendita, l'eventuale formazione di lotti si costituirebbe come segue:

LOTTO 11

DESCRIZIONE:

½ DELLA QUOTA RELATIVA AD USUFRUTTO DI CIVILE ABITAZIONE di circa 96mq commerciali, sita in loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio SNC, di circa 70mq coperti, costituita da, accesso su terrazzo, locale soggiorno-cucina, studio, camera, disimp., wc, loggia e secondo terrazzo sul retro.

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** dagli esecutati

UBICAZIONE: loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		USUFRUTTO ½ , PER METÀ INDIVISA Regime: BENE PERSONALE
		USUFRUTTO ½
		NUDA PROPRIETÀ
		NUDA PROPRIETÀ

	<u>29.000,00 €</u>
--	---------------------------

LOTTO 12

DESCRIZIONE:

½ DELAA QUOTA RELATIVA AD USUFRUTTO DI RIMESSA O MAGAZZINO sita in loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio SNC, di circa 16mq, posta al secondo livello sottostrada.

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**

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente è **occupato** dagli esecutati

UBICAZIONE: loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		USUFRUTTO ½ , PER METÀ INDIVISA Regime: BENE PERSONALE
		USUFRUTTO ½
		NUDA PROPRIETÀ
		NUDA PROPRIETÀ
		<u>1.312,50 €</u>

LOTTO 13

DESCRIZIONE:

½ DELLA QUOTA RELATIVA AD USUFRUTTO DI AUTORIMESSA O RIMESSA sita in loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio SNC, di circa 16mq, posta al primo livello sottostrada.

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**

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile attualmente è **occupato** dagli esecutati

UBICAZIONE: loc. Valmir, Contrada Sant'Antonio, nel Comune di Petritoli (Fm)

PROPRIETÀ		
Dati anagrafici	C.F.	Quota proprietà
		USUFRUTTO ½ , PER METÀ INDIVISA Regime: BENE PERSONALE
		USUFRUTTO ½
		NUDA PROPRIETÀ
		NUDA PROPRIETÀ
		<u>1.400,00 €</u>

**PUNTO 2) Unione dei lotti 5, 6, 7 in un LOTTO UNICO
corrispondente al lotto 5, con soppressione dei lotti 6 e 7:**

LOTTO 5

Descrizione Lotto costituito da:

- **STABILIMENTO LAVORAZIONI CARNI e STAGIONATURA** di prodotti da salumificio, è composto da sette locali e due corridoi, suddiviso in due parti internamente comunicanti. La parte amministrativa costituita da un ingresso autonomo, corridoio, un ufficio, un wc ed un ripostiglio; la parte di servizio, per l'attività di lavorazione carni, dotata di due ingressi autonomi, un corridoio centrale, un'ampia sala lavorazione carni, finestrata e piastrellata, due locali celle frigorifero, il locale "budelleria", la sala stagionatura, il locale asciugatura. L'edificio è stato recentemente ristrutturato, nel 2005.
- **PORCILAIA con concimaia**, 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.
- **POLLAIO con locali per macellazione**, di 175 mq, 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

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.

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

	<u>249.000,00 €</u>
--	----------------------------



Lista Allegati:



*****	*****
-------	-------

Luogo e Data

Porto San Giorgio, 04/01/2024

Il Tecnico: **Ing. Mirco Iandiorio**

