

**TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA -
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
RGEI 28/2018**

PROCEDURA PROMOSSA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. ANDREA ENRICO POLIMENI

TECNICO INCARICATO:

ARCH. GUIDO GRAZIANI

LOTTO 1

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 17/05/2019
	Reg. gen. n. 6260
	Reg. part. n. 4702

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita: ½ IN PIENA PROPRIETA'	
Destinazione: TERRENO	Comune di ubicazione e indirizzo RECANATI, via LORETO 1^ TRAVERSA snc
Dati catastali : FG. 42 PART. 1619	

VALORE MERCATO	€ 58.800,00 (QUOTA 1000/1000)
BASE D'ASTA	€ 48.800,00 (QUOTA 1000/1000)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde / non-corrisponde
Comproprietari non eseguiti: sussistono / non-sussistono comproprietari non eseguiti NEL FASCICOLO RISULTA PRESENTE UN PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE EMESSO IN DATA 26/09/2024 CON IL QUALE SI DICHIARA LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEI BENI

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme / non conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste / non sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono / non sussistono vincoli di trasferibilità (DICHIARAZIONE DI SCIoglimento DELLA COMUNIONE DEI BENI DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE EMESSE IN DATA 26/09/2024)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita / sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione: libero / occupato con titolo opponibile / occupato senza titolo / occupato con titolo non opponibile, ecc.



NOTE DEL CTU

Segnalare sinteticamente al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tal problematica è indicata:

Nel terreno oggetto della presente perizia sono stati rilevate le seguenti anomalie:

- 1. Abusi edilizi per permanenza di container senza titolo in contrasto con il dlgs 380.01 e s.m.i.;**
- 2. Piccola porzione del terreno parrebbe risultare inglobata nella recinzione realizzata da proprietario confinante.**

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: *«L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Individuazione beni;

L'immobile è costituito da un ridotto appezzamento di terreno di circa 980 mq, sito in Recanati c.da San Francesco, via Loreto I^ Traversa snc.

Trattazione da suddividere in:

- 2) Situazione catastale.

Terreno censito al foglio 42 particella 1619 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato I, superficie 980, reddito agrario 6,58 €, reddito dominicale 6,83 €, intestato a

Proprietà per 1/2 , nato a nato a il Proprietà per 1/2, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/2003 protocollo n. MC0157062 Voltura in atti dal 09/12/2003 Repertorio n.: 48946 Rogante: MORBIDELLI ROBERTO Sede: RECANATI Registrazione: UU Sede: RECANATI n: 503 del 05/11/2003 DONAZIONE (n. 5675.1/2003).

Coerenze: , Via Pubblica, P.la 241, salvo altri.

QUESITO 2: *«L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento;

Alla data di trascrizione del pignoramento e cioè alla data 17/05/2019 il terreno risulta di proprietà:

- del sig. nato a , per la quota di 500/1000, in forza di atto di donazione (dal 29/10/2003), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di NOTAIO ROBERTO MORBIDELLI DI RECANATI ai nn. 48946 di repertorio, trascritto il 04/11/2003 a AGENZIA DELLE ENTRATE TERRITORIO- SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 9418/15334.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SITO IN RECANATI C.DA SAN FRANCESCO DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 42 PARTICELLA 1619. Si precisa che la particella 1619 deriva da frazionamento della originaria particella 730.

- del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]), per la quota di 500/1000, in forza di atto di donazione ([REDACTED]), con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di NOTAIO ROBERTO MORBIDELLI DI RECANATI ai nn. 48946 di repertorio, trascritto il 04/11/2003 a AGENZIA DELLE ENTRATE TERRITORIO- SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 9418/15334.

Il titolo è riferito solamente a TERRENO SITO IN RECANATI C.DA SAN FRANCESCO DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 42 PARTICELLA 1619. Si precisa che la particella 1619 deriva da frazionamento della originaria particella 730.

2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;

Il bene pignorato di cui alla donazione trascritta in data 04/11/2003, era di proprietà:

- del [REDACTED] nato il [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1982 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 14/07/1982 a firma di Notaio Fulvio Bizzarri di Recanati ai nn. 17960/5428 di repertorio, trascritto il 23/07/1982 a Agenzia Delle Entrate Ufficio Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 7540/5308. Il titolo è riferito solamente a "terreno non edificabile sito in Recanati c.da San Francesco distinto al catasto terreni al foglio 42 particella 730 di mq. 1.000,00";

- e della [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 14/07/1982 fino al 29/10/2003), con atto stipulato il 14/07/1982 a firma di Notaio Fulvio Bizzarri di Recanati ai nn. 17960/5428 di repertorio, trascritto il 23/07/1982 a Agenzia Delle Entrate – Ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 7540/5308. Il titolo è riferito solamente a "terreno non edificabile sito in Recanati c.da San Francesco distinto al catasto terreni al foglio 42 particella 730 di mq. 1.000,00";

3) Continuità ex art. 2650 c.c.;

Risulta sussistere la continuità ex art. 2650 c.c. in quanto il bene pignorato per la quota di 500/1000, risulta di proprietà per la medesima quota pari a 500/1000 [REDACTED], giusta trascrizione del 04/11/2003 – Registro Particolare 9418 – Registro Generale 15334 a firma del Notaio Roberto Morbidelli Repertorio 48946 del 29/10/2003 in forza di atto di donazione accettata.

QUESITO 3: «L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»

Trattazione da suddividere in:

- 1) Diritti reali e di godimento;

Alla data di trascrizione del pignoramento e ad oggi, il bene risulta di proprietà anche del [REDACTED] per la quota di 500/1000, in forza di donazione, con atto stipulato il 29/10/2003 a firma di NOTAIO ROBERTO MORBIDELLI DI RECANATI ai nn. 48946 di repertorio, trascritto il 04/11/2003 a AGENZIA DELLE ENTRATE TERRITORIO- SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA ai nn. 9418/15334.

- 2) Limitazioni di natura condominiale;

Non risultano sussistere limitazioni di natura condominiale in quanto il bene non fa parte di alcun condominio di fatto o di diritto.

- 3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussistendo un condominio per l'immobile non esistono spese di gestione. L'unica spesa annua si ritiene sia quella relativa alla necessità di mantenere l'area in condizioni decorose e quindi di attivare in modo cadenzato opere di taglio delle piante e delle erbe infestanti spontanee, visti anche gli obblighi previsti dal regolamento di igiene pubblica comunale.

- 4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Pur non avendo affrontato un'accertamento mediante una ricerca storica di natura tecnico-giuridica o richiesto al comune di Recanati la sussistenza di una verifica demaniale, si esclude l'esistenza di gravami da censo, livello o uso civico o derivanti da affrancazione da tali pesi.

- 5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia;

Trattasi di area destinata a verde pubblico, priva di sovrastanti fabbricati, ma occupata in parte da container metallici. Considerato che l'area ha destinazione da PRG di standard pubblico (dm 1444/1968) la stessa è potenzialmente soggetta ad eventuali procedimenti di esproprio per pubblica utilità da parte del comune, seppur ad oggi non vi è stato nessun decreto di esproprio e sono trascorsi almeno 5 anni da quando è stata destinata a standard. In caso di esproprio, che si ritiene comunque remoto, l'ente riconosce per legge al proprietario un'indennità di ristoro per la perdita subita.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL C.C. N. 8 DEL 09-04-2014 IN ADEGUAMENTO AL PTC DELLA PROVINCIA DI MACERATA, E RILIEVI DELLA DGP N. 106 DEL 04-04-2014, CON ADEGUAMENTO DELIBERA C.C. N. 19 DEL 09-05-2015, l'immobile ricade in zona PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (F)- FV1 VERDE PUBBLICO (PARCHI E GIARDINI) REGOLATA DALL'ART. 37 DELLE NTA. SOGGETTA AI VINCOLI PAI COME AREA DI VERSANTE IN DISSESO (AVD_P2) E (R3AVD P2) REGOLATE DALL' ART. 12

NTA . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.37 Verde pubblico In relazione alla funzione assegnata dal PIANO tali zone a verde pubblico, risultano suddivise in: FV1 - PARCHI E GIARDINI Le Zone a verde pubblico

a giardino e/o parco sono destinate alla conservazione alla creazione di parchi naturali e di giardini urbani e di quartiere. In tali Zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco e il tempo libero, nonché eventuali necessari spazi per le soste. E' consentita la sola installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi per il verde, aventi altezza massima di 3,50 ml misurati a valle con una superficie massima di 50 mq. La realizzazione di campi da gioco a cielo libero è ammessa purché a livello di esercizio del tempo libero con esclusione degli impianti sportivi a carattere competitivo e senza realizzazione di consistenti movimenti di terra. Il progetto preventivo delle aree in oggetto dopo un approfondito studio della situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree e caratteristiche geologiche del suolo), dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti ed il loro impatto ambientale (percorsi pedonali, punti di sosta, messa a dimora di piante, recinzioni, aree di gioco ecc.). Il titolo è riferito solamente al TERRENO SITO IN RECANATI C.DA SAN FRANCESCO DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 42 PARTICELLA 1619.

6) Formalità pregiudizievoli da cancellare;

Dall'ispezione ipotecaria emerge che le formalità da cancellare sono:

- **PIGNORAMENTO**, registrato il 13/02/2018 a firma di **TRIBUNALE DI MACERATA** ai nn. 122/2016 di repertorio, trascritto il 17/05/2019 a **AGENZIA ENTRATE TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA** ai nn. 4702/6260, a favore di [REDACTED] **PER QUOTA 500/1000 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **PER QUOTA 500/1000 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**, derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN RECANATI VIA LORETO I TRAVERSA- CATASTO TERRENI FOGLIO 42 PARTICELLA 1619

- **DIVISIONE GIUDIZIALE**, registrata il 29/11/2022 a firma di **UNEP-MACERATA** ai nn. 5567 di repertorio, trascritta il 24/01/2023 a **AGENZIA ENTRATE TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MACERATA** ai nn. 794/1082, a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da **DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE**.

La formalità è riferita:

- **al TERRENO IN RECANATI VIA LORETO I TRAVERSA- CATASTO TERRENI FOGLIO 42 PARTICELLA 1619;**
- **al GARAGE IN RECANATI VIA BEATO PLACIDO SNC - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 59 PARTICELLA 151 SUB.8;**
- **all'ABITAZIONE IN RECANATI VIA BEATO PLACIDO N.18 - CATASTO FABBRICATI FOGLIO 41 PARTICELLA 257 SUB.7;**

Si precisa che in data 26/09/2024 è stato emesso provvedimento del Giudice con il quale anche il bene immobile oggetto della presente relazione peritale è stato assegnato all'esecutato in piena proprietà esclusiva, sciogliendo in tal modo la comunione tra il debitore esecutato e il comproprietario non esecutato. La trascrizione del provvedimento non è stata ancora effettuata ma verrà effettuata con buona certezza dopo che il giudice avrà emesso apposito provvedimento con il quale viene corretto un errore materiale sull'identificazione di un altro bene interessato dalla stessa procedura e disposta assegnazione definitiva; quest'ultima dovrebbe essere disposta a seguito dell'udienza già fissata il 02/07/2025.

7) Formalità che non potranno essere cancellate.

Dall'ispezione ipotecaria non emergono formalità che non potranno essere cancellate.

QUESITO 4: «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito¹»

Trattazione da suddividere in:

1) Stato di occupazione rilevato in loco;

Dal sopralluogo effettuato in data 9/05/2025, non risulta che il terreno sia occupato da qualcuno seppur è caratterizzato:

- da un uso improprio quale quello di deposito a cielo aperto (container);
- da una piccola porzione che parrebbe inglobata nella corte del fabbricato confinante per mezzo di recinzione.

2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate.

Prevvia istanza all'Agenza Entrate (del 22/03/2025 prot. 28747) la stessa riscontra indicando che dal 2010, anno in cui è stato introdotto l'obbligo di inserimento dei dati catastali degli immobili nei contratti, non risultano contratti registrati sul bene immobile oggetto di richiesta e cioè sull'immobile censito al foglio 42 particella 1619 (catasto terreni).

QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»

Nella trattazione descrivere sommariamente i beni (ubicazione, caratteristiche, composizione, finiture, ecc.) ed allegare idonea documentazione fotografica

Trattasi di terreno di dimensioni ridotte, sito in Recanati c.da San Francesco, via Loreto I^ Traversa snc; il frustolo risulta:

- libero da fabbricati ma caratterizzato dalla presenza di più container metallici;
- localizzato in pieno centro abitato;
- confinante sia con fabbricati abitativi che con fabbricati commerciali (supermercato) e superfici a parcheggio pubblico;
- di superficie catastale pari a 980 mq;
- completamente recintato e accessoriato di cancello in ferro posto all'ingresso;
- con piccola porzione, posta a sud del cancello di ingresso, non recintata;
- con piccola porzione a sud inglobata in un'altra proprietà per mezzo di recinzione realizzata dal confinante (non risulta sia stata individuata autorizzazione concessa dai proprietari dell'area in parola al confinante).

Con destinazione urbanistica a verde pubblico, il cespite è caratterizzato da pavimento a terra in parte a breccino e in parte in cemento depolverizzato, ed è rilevabile inoltre all'interno qualche pianta da frutto/ulivo.

QUESITO 6: «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»

Trattazione da suddividere in:

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità;

Trattasi di area destinata a verde pubblico, priva di sovrastanti fabbricati, ma ancora

occupata in parte da container metallici. Questi ultimi sono in numero minore rispetto a quelli rilevati nella documentazione fotografica effettuata da altro CTU incaricato per lo stesso immobile in altra procedura; i container risulterebbero quindi solo in parte rimossi dalla data del deposito della precedente relazione. Tali container non risultano in ogni caso soggetti ad autorizzazioni da parte del comune di Recanati comportando con ciò un abuso edilizio, e tra l'altro non sanabile in quanto su area con destinazione urbanistica a standard pubblico (o zona bianca di cui all'art.9 del dlgs 380.01 per decadenza vincolo preordinato all'esproprio).

- 2) Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il terreno non risulta conforme a livello edilizio.

Ai sensi della lettera e) dell'art.3 del d.lgs 380.01, l'istallazione di manufatti leggeri ad uso deposito, qualora non sono diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, rientrano tra gli interventi di "nuova costruzione" e come tali devono essere autorizzati con apposito titolo edilizio (permesso di costruire). Vista la presenza di container ad uso deposito nell'area in parola da plurimi anni (oltre 180 giorni), gli stessi essendo privi di titolo edilizio risultano irregolari e vanno quindi rimossi. Il ripristino dello status quo ante è obbligatorio in quanto per il regime urbanistico vigente nell'area (area a standard pubblico – dm 1444/68 e/o zona bianca ai sensi dell'art.9 dlgs 380.01 nei casi di decadenza del vincolo di esproprio) gli stessi manufatti quali i container, non hanno possibilità di essere sanati; diversamente permanerebbe l'illecito edilizio.

Ciò premesso si ritiene sia necessario attivare una rimozione immediata degli stessi (nel rispetto delle norme di settore quali la sicurezza cantieri, etc..) comunicando l'attività al comune che potrà valutare l'emissione di un provvedimento di sospensione dell'attività e l'emissione conseguente di apposita "ordinanza di messa in ripristino" con attivazione delle procedure connesse (fatta salva la prescrizione).

Quanto alle spese per la rimozione ed eventuale smaltimento del container e del contenuto (quest'ultimo non indagato per assenza di incarico), è presumibile un importo pari ad € 10.000 compresa iva.

- 3) Attestato di prestazione energetica;

Per il terreno privo di fabbricati, la norma non prevede l'obbligo di redigere l'APE.

- 4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).

IL CDU risulta già presente agli atti di causa perché depositato da altro consulente esperto per altra procedura riunita alla presente. Si rimane disponibile nell'eventualità al suo rinnovo se disposto dal Giudice.

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Trattazione da suddividere in:

1) Valore di mercato;

Per il LOTTO in parola, valutando l'assenza di nuovi elementi che possono incidere sul valore del bene, si conferma perché ritenuto congruo, il valore già indicato nella perizia depositata in data 11/11/2020 da altro esperto estimatore già nominato nella procedura RG 80/2019 riunita alla procedura identificata con RG 28/2018 e cioè il seguente valore:

- Valore di mercato del bene intero (1000/1000 di piena proprietà) : € 58.800,00
- Valore di mercato, calcolato in quota 500/1000 e diritto al netto degli aggiustamenti : € 29.400,00.

Si precisa che la porzione inglobata in altra proprietà, si ritiene non in grado di incidere sul valore individuato vista la ridotta dimensione.

2) Valore base d'asta.

Preso atto del quesito sottoposta dal giudice dell'esecuzione con il quale viene richiesta nuova perizia riferita ai beni immobili attribuiti al debitore (il terreno è stato assegnato al debitore con quota 1000/1000 visto il dispositivo del 29/06/2024), della trascrizione della domanda giudiziale (avvenuta in data 24/01/2023 e con r.p. 794) che ricomprende anche il terreno di cui alla presente perizia, e della dichiarazione dello scioglimento della comunione di beni del 26/09/2024, il valore del terreno individuato catastalmente al fg. 42 p. 1619 da porre a base d'asta risulta pari a :

€ 58.800,00 (valore quota 1000/1000) – € 10.000,00 (costo ripristino stato dei luoghi) =

€ 48.800,00

(euro quarantottomilacottocento/00)

--

Macerata, 14/05/2025

Il tecnico incaricato
Arch. Guido Graziani