

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 6/2015

Procedura promossa da:

ITALFONDIARIO Spa (MANDATARIA DI BANCA DELL'ADRIATICO Spa)

Debitore

GIUDICE

Dr. Domizia Perrone

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed
Inscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 08.03.2022 e successive proroghe al 13.11.2022.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a tutto il 10.07.2015, visto il verbale di pignoramento rep.101 del 16.01.2015, trascritto il 16.04.2015 al rep. 1825.

La certificazione individua la proprietà di [REDACTED] per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 13.04.1973 fino al 29.03.2007), stipulato il 13.04.1973 a firma di Notaio [REDACTED] ai n. 123714/4417 di repertorio, trascritto il 16.04.1973 a Fermo ai n. 2086, per almeno venti anni.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 14.11.2014.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 16.01.2015.

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da pignoramento per un debito per il residuo di € 61.517,91 oltre interessi, onorari e successive occorrenze, in forza di mutuo fondiario munito di formula esecutiva del 30.03.2007, trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 909 del registro particolare in data 06.04.2007.

Attuali proprietari

██████████ nato a Sersale (CZ) il 16.12.1969 per la quota di 2/4, ██████████
██████████ nato a Milano il 01.05.1976 per la quota di 1/4, ██████████
nato a Catanzaro (CZ) il 02.12.1974 per la quota di 1/4 in comunione legale, in forza di atto di compravendita stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio ██████████ ai nn. 70421/8470 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Fermo ai n. 2392 Reg. Part. Il titolo è riferito a Immobili descritti in catasto al comune di Monte Urano al fogli 16 particella 529 deposito attrezzi e prodotti agricoli al piano terra categoria C/2 classe 1 di mq. 55;
Particella 530 seminativo irriguo arborato di classe 1 mq. 1182.

2) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Deposito attrezzi e prodotti agricoli **con corte pertinenziale** a Monte Urano, Via Fonte Murata, della superficie commerciale di **75,77** mq. - Indenticato come Lotto 1
Terreno edificabile a Monte Urano, Via Fonte Murata, della superficie commerciale di mq. 1182.- Indenticato come Lotto 2

2a) Dati catastali attuali.

Lotto 1

Deposito attrezzi e prodotti agricoli con corte pertinenziale

Foglio 16 particella 529 deposito attrezzi e prodotti agricoli, categoria C/2 classe 1, (catasto fabbricati), piano terra, Superficie catastale mq. 55, rendita 130,66 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonte Murata, intestato a ██████████ per la quota di 2/4, ██████████ per la quota di 1/4 in comunione legale, ██████████ per la quota di 1/4 in comunione legale

Lotto 2

Foglio 16 particella 530 terreno edificabile, con qualità seminativo irriguo arborato di classe 1, (catasto terreni), Superficie catastale mq. 1182, reddito dominicale 9,77 Euro.

2b) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Lotto 1

Deposito attrezzi e prodotti agricoli con corte pertinenziale, realizzato con struttura prefabbricata ad uso magazzino con accesso indipendente, per una superficie coperta di mq. 57,24, un portico di mq. 27,56. Presenta le seguenti finiture: pavimento in terra, porte e finestre in metallo, tetto a doppia falda, serrande avvolgibili in metallo, realizzato nel 1982, in mediocre stato di conservazione.

Lotto 2

Terreno edificabile, Superficie catastale mq. 1182, con circa 40 piante di ulivo, 2 piante di ciliegio e due di prugna, il resto incolto ed in stato di abbandono.

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 30.03.2007 a firma di Notaio [REDACTED] ai n. 70422/8471 di repertorio, iscritta il 06.04.2007 a Fermo al n. 909 Reg. Part, a favore di [REDACTED]. - domiciliata presso Ascoli Piceno in Via Mazzini 190, contro [REDACTED] per la quota di 2/4, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale, derivante da mutuo fruttifero.

Importo ipoteca: € 112.500,00. Importo capitale: € 75.000,00. Durata ipoteca: dal 30.04.2007 per 15 anni, in 180 rate mensili.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di esecuzione.

Pignoramento, stipulato il 16.01.2015 ai nn. 101 di repertorio, trascritta il 16.04.2015 a Fermo ai n. 1825 Reg. Part, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 2/4, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione

legale, derivante da Atto giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di pignoramento immobili.

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omissi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

████████████████████ per la quota di 2/4, ██████████████████████ per la quota di 1/4 in comunione legale, ██████████████████████ per la quota di 1/4 in comunione legale sono gli esclusivi proprietari degli immobili oggetto di pignoramento.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre trascrizioni e domande giudiziali a carico dell'esecutato sull'immobile oggetto di pignoramento

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 16.01.2015)

Unità immobiliare descritta al foglio 16 particella 529 edificata su area descritta ai terreni con particelle 529 e terreno edificabile descritto al foglio 16 particella 530.

Precedenti proprietari

████████████████████ per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 13.04.1973 fino al 29.03.2007), con atto stipulato il 13.04.1973 a firma di Notaio ██████████ ai n. 123714/4417 di repertorio, trascritto il 16.04.1973 a Fermo ai n. 2086.

████████████████████ per la quota di 2/4, ██████████████████████ per la quota di 1/4 in comunione legale, ██████████████████████ per la quota di 1/4 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 13.04.1973 fino ad oggi), con atto stipulato il 30.03.2007 a firma di Notaio ██████████ ai n. 70421 di repertorio, trascritto il 06.04.2007 a Fermo ai n. 2392.

Catastalmente la particella 529 categoria C/2 di mq. 55, risultava costituita il 25.03.1993 protocollo n. A00173/1993 in atti dal 30.03.1993.

Variazione per pubblicazione superficie di impianto del 09.11.2015

Il lotto su cui è stato edificato il deposito, in catasto terreni particella 529 di mq. 598, risulta dalla Variazione d'ufficio in atti dal 19.10.1994 per tipo mappale 1861/93 n. 5.1/1993.

Variazione per frazionamento del 13.04.1973 in atti dal 23.06.1979 n. 6577 si costituisca la particella 185 di mq. 1780 poi soppressa, derivante da frazionamento della particella 131 poi soppressa e la particella 530 di mq. 1.182.

Conformità Catastale.

Non sono state rilevate difformità catastali

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi (progetti, concessioni, condoni) inoltrata al Comune di Monte Urano in data 02.05.2022 avente protocollo 5725 ed, ha prodotto i seguenti documenti:

Il lotto 1 distinto al foglio 16 particelle 529 e lotto 2 foglio 16 particella 530, del Comune di Monte Urano, su cui è stato edificato il deposito abusivo e sanato, e nel fondo edificabile particella 530, nel piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 103 del 6.8.2015 e successive modifiche, ricade nel tessuto residenziale raso del piano particolareggiato denominato progetto norma n. 27. Detto piano prevede la possibilità di edificare n. 30 villini isolati (individuati cartograficamente) del volume massimo di mc. 1000 sulla particella 530

Pratiche Edilizie

- Concessione edilizia in sanatoria n. 613 del 05.07.2010 pratica condono n. 903/1986, presentata da [REDACTED] e rilasciata a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per lavori di Realizzazione di fabbricato ad uso rimessa attrezzi e prodotti agricoli dell'edificio principale sito in Via Fonte Murata.

Gli attuali proprietari hanno sottoscritto con il Comune di Monte Urano una dichiarazione di impegno per la costruzione e la contribuzione delle opere di urbanizzazione riguardanti il lotto n. 27. Consistenti per ogni lotto, in acquisto aree a strade pubbliche, acquisto aree a verde pubblico pagamenti e realizzazione opere di urbanizzazione primaria, per complessivi € 28.300,00 e si impegnano alla costituzione di polizza fideiussoria a favore del Comune per l'importo di 30.000,00 € per 5 anni.

Inoltre accettano l'indennizzo delle eventuali aree occupate per la viabilità e costruzione al prezzo di € 15,00 al mq.

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Non sono state rilevate difformità.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

Il locale di deposito ed il terreno sono liberi ed in stato di abbandono, in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie Marche come custode.

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio

condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono nel condominio.

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato.

Si rilevano le seguenti Servitù sul lotto oggetto di pignoramento: servitù di passaggio con qualsiasi mezzo anche meccanico su di una striscia di terra da adibirsi a strada della larghezza costante di 4 ml. lungo i confini est delle particelle 131 e 166 a favore dei lotti pignorati. Istituita con atto 13.04.1973 trascritto il 16/04/1973 al n. 2086 e variato in data 28.03.2022.

Servitù che dalla strada faleriense Via Tenna da accesso ai lotti pignorati.

Tale servitù è valida fino alla costruzione della nuova strada prevista nel piano particolareggiato del Comune, denominato *progetto norma n. 27*.

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

LOTTO 1

Deposito attrezzi e prodotti agricoli con corte pertinenziale a Monte Urano, Via Fonte Murata, della superficie commerciale di **75,77** mq., confinante con [REDACTED], [REDACTED], stessa ditta, ecc.

Deposito descritto in catasto al foglio 16 particella 529 categoria C/2 classe 1, (catasto fabbricati), piano terra, Superficie catastale mq. 55, rendita 130,66 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonte Murata.

Proprietari [REDACTED] per la quota di 2/4 [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale.

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

LOTTO 2

Terreno edificabile a Monte Urano, Via Fonte Murata, della superficie commerciale di mq. 1182, confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ecc.

Descritto in Catasto al foglio 16 particella 530, con qualità seminativo irriguo arborato di classe 1, Superficie catastale mq. 1182, reddito dominicale 9,77 Euro,

Proprietari [REDACTED] per la quota di 2/4, [REDACTED] per la

quota di 1/4 in comunione legale, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale.

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

15) Indicazione analitica del valore degli immobili

Per il lotto 1

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione diretta

Tale scelta è conseguenza:

- dell'analisi di mercato in recessione e statico;
- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito. $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{saggio di capitalizzazione}$

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare

delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: **Rilievo sul campo misure esterne**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	T	57,24	1,00	57,24
Superficie portico	SUP	27,56	0,30	8,27
Superficie corte	SUC	513,00	0,02	10,26
Totale Superficie Commerciale (m²)				mq. 75,77

SEGMENTO DI MERCATO

Deposito urbano, (in proprietà esclusiva), di piccole medie dimensione, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 500 €/m² un Livello di reddito di 1.50 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli)

Altri prezzi e valori ricercati nel mercato e presi a riferimento

Reddito lordo medio a m²/anno - Valore OMI Min e Max €/mq.

Provenienza	www.agenziaterritorio.it
Fonte Dato	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Riferimento	Visura con Geopoi per l'individuazione dei valori di mercato - tipologia D1/periferica, Zona artigianale lungo la Faleriense quotazioni risultanti al 1 Semestre 2021 per Magazzini stato di conservazione normale
	Canone Lordo Valore Min € 1,30 - Valore OMI minimo € 450,00
	Canone Lordo Valore Max € 1,70 - Valore OMI massimo € 570,00

Valore Normale dei fabbricati al 11.11.2022 Valore normale € 38.642,70

Provenienza	Sito internet
Fonte Dato	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) valori come sopra
Riferimento	calcolo valore normale: Superficie commerciale (Max+Min)/2=(570+450)/2 =€ 510,00 Quindi Superficie commerciale mq 75,77x € 510,00 = € 38.642,70

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Deposito sito in Monte Urano (FM), Via Fonte murata, avviene mediante la Stima a Capitalizzazione diretta
Deposito Via Fonte Murata, Monte Urano (FM)

Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo: $1,55 \cdot 75,77 \cdot 12 =$	1.409,32

CAPITALIZZAZIONE DIRETTA Deposito Via Fonte Murata, Monte Urano (FM)

Reddito Lordo 1.409,32

Saggio di capitalizzazione lordo 3,53%

Valore = € 1.409,32/3.53% = € 39.924,08 che in conto totale considero € 40.000,00

Per il lotto 2-Terreno edificabile

L'area progetto norma 27, prevede sulla particella 530 la realizzazione di una bifamiliare di 1000 mc. Negli ultimi anni, le compravendite di suoli edificabili sono state molto contenute a causa di una crisi economica generale e diffusa. Pertanto, in tale situazione risulta difficile ricorrere al procedimento comparativo non essendoci la possibilità di formare una scala di valori noti cui fare riferimento.

Quindi si dovrà preferire il procedimento analitico ricorrendo al valore di trasformazione.

Tale valore deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

Valore Area = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione (K)

Calcolo del costo della trasformazione

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione.

Attraverso un'indagine di mercato e con il calcolo con scheda del costo di ricostruzione a nuovo di un edificio residenziale della stessa, ho potuto appurare che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello oggetto di stima risulta di € 1219 al metro quadro commerciale.

Si ipotizza la costruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra ad abitazione bifamiliare con balconi, da cielo a terra con scala ed ingresso in comune, un piano seminterrato a garage e cantina.

Valore fabbricato

Volume ammissibile 1000 mc. diviso 9,50 ml. altezza massima ammissibile = mq. 105 in pianta di nuovo fabbricato.

Si applicano coefficienti per ottenere la superficie commerciale.

-Piano terra rialzato mq. 105 meno ingresso e scala mq. 15 = mq. 90 / 2 = 45 mq.

-Piano primo mq. 105 meno scala mq. 13 = mq. 92/2 = 46 mq. + balconi 16 mq. x 0,5 = 46 + 8 = 54 mq.

-Piano secondo mq. 105 meno scala mq. 13 = mq. 92/2 = 46 mq. + balconi 16 mq. x 0,5 = 46 + 8 = 54 mq.

-Piano seminterrato 105 meno scala mq. 13 = mq. 92/2 = 46 mq. di cui 20 mq. a garage e 26 a cantina per 0,5 = = mq. 23

-Corte e giardino mq. 970 x 0,50 = 485 mq. x 0,07 = 33,95 mq.

Riepilogando bifamiliare divisa in due villini in aderenza ciascuno avente la superficie commerciale di (45+54+54+23+ 33,95) 209,95 mq.

Prezzi di riferimento vendita villino bifamiliare stessa zona 27 via fonte murata 19/D. di mq. 249 commerciali al prezzo di € 310.000

Prezzi osservatorio quotazioni immobiliari Monte Urano abitazioni in prima fascia valore massimo € 1.114/mq.

Si può ritenere congruo un prezzo di 1.245€/mq.

Mq. 249 prezzo € 310.000 al mq. 1.245€/mq

Valore fabbricato

Mq. 209,95 x 1.245€/mq. = € 261.387,75 che in conto totale considero 260.000€

€ 260.000 x 2 unità abitative = 520.000€

Valore fabbricato a nuovo = 520.000 €

Costo Trasformazione

Superficie complessiva 3 piani da 105 mq. il seminterrato 105/3 = 350 mq. di cui 105 seminterrati.

Calcolo costo costruzione, spese tecniche, IVA costo di costruzione € 369.638,36, come ricavati con calcolo da scheda cresse



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Localizzazione Monte Urano (Fermo)

Indirizzo via fonte murata

Note

Coefficienti applicati

0,8251 Discriminante

1,0245 Zona sismica 2 (medio-alto rischio)

0,8842 Zona climatica D (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Bifamiliare	0,9162
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Tre piani e oltre	0,9159
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,8842
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0702
Carat. seminterrato/interrato	Presente e non abitabile	1,0248
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	350,0 mq
di cui entro terra	105,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	922,25 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	305.486,25 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	33.603,49 €
Contributo sul costo di costruzione (0% sul costo di costruzione)	0,00 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	30.548,62 €

Costo parametrico di costruzione	1.115,92 €/mq
Costo totale di costruzione a nuovo	369.638,36 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva Scheda elaborata da EVALUA0508 in data 12/11/2022.

Da aggiungere gli oneri di urbanizzazione concordati con il Comune € 30.000, per un importo di € 399.638,36.

Da aggiungere utile per la operazione di costruzione valutato nel 18% dei costi come sopra determinati = (€ 399.638,36 x 18%) + € 399.638,36 = 471.573,26€ che in conto totale considero 472.000 €

Costi totali Kt = **472.000 €**

Calcolo del valore di trasformazione (Va) Valore dell'area

Va = Valore del fabbricato – Costo della trasformazione = € 520.000 – € 472.000 = **47.000 €**

Va/mq = valore dell'area 47.000€ / superficie dell'area 1.182 mq = 39,76 €/mq

16) Breve riepilogo riassuntivo

LOTTO 1 Deposito attrezzi e prodotti agricoli con corte pertinenziale a Monte Urano, Via Fonte Murata, della superficie commerciale di **75,77**, confinante con [REDACTED], [REDACTED], stessa ditta, ecc.

Deposito descritto al foglio 16 particella 529 categoria C/2 classe 1, (catasto fabbricati), piano terra, Superficie catastale mq. 55, rendita 130,66 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fonte Murata,

Proprietari [REDACTED] per la quota di 2/4, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale.

Prezzo a base d'asta € 40.000,00 Diconsi Euro Quarantamila

ed è pari per la superficie commerciale di **75,77 m²** a **527,91 €/m²**

Custode **Istituto Vendite Giudiziarie Marche**

LOTTO 2 Terreno edificabile a Monte Urano, Via Fonte Murata, della superficie commerciale di mq. 1182, confinante con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ecc.

Descritto in Catasto terreni al foglio 16 particella 530, con qualità seminativo irriguo arborato di classe 1, Superficie catastale mq. 1182, reddito dominicale 9,77 Euro.

Proprietari [REDACTED] per la quota di 2/4, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale, [REDACTED] per la quota di 1/4 in comunione legale.

Prezzo a base d'asta € 47.000,00 Diconsi Euro Quarantasettemila

ed è pari per la superficie commerciale di **1182 m²** a **44,44 €/m²**

Custode **Istituto Vendite Giudiziarie Marche**

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

ALLEGATI:

- 0) rilievo planimetrico in scala 1:100 ;
- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) documentazione conservatoria;
- 4) documentazione urbanistica;
- 5) perizia di stima in versione privacy
- 6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 12.11.2022

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

