
TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare dei Coadiutori Tecnici **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli e Ing. Franco Carletta**, nella Liquidazione Giudiziale n. **14/2024 del R.G.F.**

Giudice Delegato ***Dott. Flavio Conciatori***

Curatori Fallimentari:
Dott. Walter Strozzi
Avv. Caterina Crescenzo

LOTTI N. 1 E N. 2



SOMMARIO

Incarico	3
BENI IN PROCEDURA.....	3
beni oggetto di stima	5
Titolarità	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica.....	7
Titoli edilizi.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
LOTTO N. 1.....	8
Confini.....	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Stato di occupazione.....	9
Regolarità edilizia	10
LOTTO N. 2.....	10
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Stato di occupazione.....	11
Regolarità edilizia	11
Metodo di Stima	11
valutazione	13
Lotto n. 1	13
Lotto n. 2	14
RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	14

INCARICO

All'udienza del 02/04/2024, i sottoscritti Cav. Geom. Reginelli Osvaldo, e Ing. Franco Carletta in data 16/04/2024 venivano nominati coadiutori tecnici della procedura per *“effettuare una nuova stima in capo alla società fallita, che permetta di individuare l'attuale prezzo di mercato ...”*.

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 5466 e Reg. Gen. 6992 del 16/05/2024 sono i seguenti:

Comune di RECANATI (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 466 Sub 1 Cat. A/2;
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 466 Sub 2 Cat. C/6;
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 466 Sub 5 Cat. C/6;
- 4) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 466 Sub 6 Cat. A/2;
- 5) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 59 Cat. C/6;
- 6) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 60 Cat. C/6;
- 7) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 61 Cat. C/2;
- 8) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 62 Cat. C/6;
- 9) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 63 Cat. C/2;
- 10) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 64 Cat. C/6;
- 11) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 73 Cat. C/2;
- 12) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 74 Cat. C/2;
- 13) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 75 Cat. C/6;
- 14) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 76 Cat. C/6;
- 15) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 83 Cat. A/3;
- 16) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 84 Cat. A/3;
- 17) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 88 Cat. A/3;
- 18) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 93 Cat. A/3;
- 19) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 94 Cat. A/3;
- 20) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 98 Cat. A/3;
- 21) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 101 Cat. C/6;
- 22) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 102 Cat. C/6;
- 23) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 103 Cat. C/6;
- 24) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 104 Cat. C/6;
- 25) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 105 Cat. C/6;
- 26) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 106 Cat. C/6;
- 27) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 107 Cat. C/6;
- 28) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 108 Cat. C/6;
- 29) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 109 Cat. C/6;
- 30) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 110 Cat. C/6;
- 31) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 111 Cat. C/6;
- 32) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 112 Cat. C/6;
- 33) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 113 Cat. C/6;
- 34) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 114 Cat. C/6;
- 35) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 115 Cat. C/6;

- 36) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 116 Cat. C/6;
- 37) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 117 Cat. C/6;
- 38) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 118 Cat. C/6;
- 39) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 119 Cat. C/6;
- 40) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 120 Cat. C/6;
- 41) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 121 Cat. C/6;
- 42) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 122 Cat. C/6;
- 43) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 123 Cat. C/6;
- 44) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 124 Cat. C/6;
- 45) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 125 Cat. C/6;
- 46) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 126 Cat. C/6;
- 47) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 127 Cat. C/6;
- 48) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 128 Cat. C/6;
- 49) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 129 Cat. C/6;
- 50) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 130 Cat. C/6;
- 51) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 131 Cat. C/6;
- 52) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 132 Cat. C/6;
- 53) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 6 Cat. F/1;
- 54) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 11 Cat. C/6;**
- 55) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 14 Cat. C/2;**
- 56) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 28 Cat. C/6;**
- 57) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 32 Cat. A/3;**
- 58) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 470 Sub 45 Cat. A/3;**
- 59) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 469 Sub 1 Cat. A/3;
- 60) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 469 Sub 2 Cat. C/6;
- 61) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 469 Sub 3 Cat. C/6;
- 62) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 469 Sub 4 Cat. A/3;
- 63) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 469 Sub 7 Cat. C/6;
- 64) Catasto FABBRICATI – Foglio 8 Particella 469 Sub 8 Cat. A/3;
- 65) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 445 SEM IRR ARB;
- 66) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 446 SEM IRR ARB;
- 67) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 456 SEM IRR ARB;
- 68) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 459 SEM IRR ARB;
- 69) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 460 SEM IRR ARB;
- 70) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 512 SEM IRR ARB;
- 71) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 417 SEM IRR ARB;
- 72) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 419 SEM IRR ARB;
- 73) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 522 SEM IRR ARB;
- 74) Catasto TERRENI – Foglio 8 Particella 524 SEM IRR ARB;

BENI OGGETTO DI STIMA

Nella presente relazione, oggetto di stima, saranno i seguenti beni, siti in Recanati, ed individuati in lotti come segue:

LOTTO 1 - Appartamento posto al piano secondo con garage e cantina al piano terra.

ubicato a Recanati (MC) - Via Domenico Ricci n. 4

Appartamento costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, due camere, uno studio, disimpegno e due balconi.

Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 45;
Foglio 8 P.IIa 470 Sub 28.

LOTTO 2 - Appartamento posto al piano primo con garage e cantina al piano terra.

Ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 3

Appartamento costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, due camere, disimpegno e tre balconi.

Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 32;
Foglio 8 P.IIa 470 Sub 11;
Foglio 8 P.IIa 470 Sub. 14.

TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura risultano intestati ai seguenti soggetti:

- ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sono pervenuti alla società in fallimento per averli realizzati su appezzamento di Terreno di cui alla precedente identificazione catastale (come da visura allegata), acquistato in virtù di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio Patrino Sabino del 16/07/2003 Rep. 26101 Racc. 8581 Trascritto a Macerata il 07/08/2003 Reg. Part. 7224.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Macerata il 29/01/2004
Reg. gen. 1456 - Reg. part. 341
Capitale € 4.100.000,00 oltre a spese ed interessi

A favore di *****
Contro *****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 04/12/2023
Reg. gen. 17735 - Reg. part. 1806
Importo: € 160.000,00
A favore di *****
Contro *****

Trascrizioni

- **Trascrizione contro** del 24/07/2001
Reg. gen. 9948 – Reg. part. 7213
Pubblico Ufficiale Notaio Patruno Sabino
Rep. 20831 del 06/07/2001
Convenzione edilizia
Documenti successivi correlati:
 - Trascrizione n. 4978 del 06/06/2005;
 - Trascrizione n. 3941 del 07/04/2022;
 - Trascrizione n. 3942 del 07/04/2022;
 - Trascrizione n. 7994 del 06/07/2022;
 - Trascrizione n. 3877 del 05/04/2023.
- Rettifica a **Trascrizione contro** del 06/06/2005
Reg. gen. 8500 – Reg. part. 4978
Pubblico Ufficiale Notaio Patruno Sabino
Rep. 31136 del 27/05/2005
Convenzione edilizia
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7213 del 2001
- **Trascrizione contro** del 13/06/2006
Reg. gen. 10791 – Reg. part. 6351
Pubblico Ufficiale Notaio Patruno Sabino
Rep. 34219 del 19/05/2006
Atto unilaterale d'obbligo edilizio
- **Trascrizione contro** del 29/10/2010
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata
Reg. gen. 15549 – Reg. part. 9619
Rep. 599 del 05/08/2010
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
- **Trascrizione contro** del 14/03/2011
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata
Reg. gen. 3858 – Reg. part. 2247
Rep. 3302 del 16/02/2011
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
- **Trascrizione contro** del 07/04/2022
Pubblico Ufficiale Notaio Patruno Sabino
Reg. gen. 5425 – Reg. part. 3941

Rep. 61036/31343 del 09/03/2022
Convenzione per la rimozione di vincoli L. 488/98
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7213 del 2001

- **Atto giudiziario**
Trascritto a Teramo il 16/05/2024
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 6992 - Reg. part. 5466
Del 03/04/2024 Rep. 14/2024
Apertura liquidazione giudiziale

Annotazioni

- **Annotazione** del 06/10/2008 –
Reg. Gen. 15135Reg. Part. 1771
Pubblico ufficiale SABINO PATRUNO Repertorio 31541 del 15/07/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 341 del 2004

NORMATIVA URBANISTICA

Convenzione Edilizia raccolta n. 20831 rep. 6485 del 06/07/2001 Dott. Sabino Patruno Notaio in Porto Recanati, tra il Comune di Recanati e Montorso s.r.l. con sede in Porto Recanati Via Brodolini 12/M;

Convenzione Di Rimozione dei vincoli di aree comprese in zona P.E.E.P., repertorio n. 62872 racc. 32772 del 30/03/2023, registrato a Macerata il 03/04/2023 al n. 2653 serie 1T Trascritto a Macerata il 05/04/2023 al n. 5141 R.G. al n. 3877 R.P., tra il Comune di Recanati e la Soc. MONTORSO SRL che con atto in data 16 luglio 2003, repertorio n. 26101/8581, registrato a Recanati il 28 luglio 2003 al n. 96, trascritto a Macerata in data 7 agosto 2003, al numero 7224 r.p. ha venduto alla

TITOLI EDILIZI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato di cui fa panno parte le porzioni immobiliari oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Permesso di costruire n. 246 del 15/09/2004;

Variante al Permesso di Costruire n. 2006/8 del 13/01/2006;

richiesta di agibilità presentata in data 01/02/2006 per quanto è stato possibile accertare.

Il fabbricato è stato costruito su area facente parte della Convenzione stipulata con il Comune di Recanati con atto del Dott. Sabino Patruno Notaio in Porto Recanati, in data 06/07/2001, rep. n. 20831, registrato a Recanati il 26/07/2001 al n. 562 e trascritta a Macerata in data 24/07/2001 al n. 7213 Reg. Part. e successive tra il Comune di Recanati e Montorso s.r.l. con sede in Porto Recanati Via Brodolini 12/M;

Convenzione Di Rimozione dei vincoli di aree comprese in zona P.E.E.P., repertorio n. 62872 racc. 32772 del 30/03/2023, registrato a Macerata il 03/04/2023 al n. 2653 serie 1T Trascritto a Macerata il 05/04/2023 al n. 5141 R.G. al n. 3877 R.P., tra il Comune di Recanati e la Soc. MONTORSO SRL

che con atto in data 16 luglio 2003, repertorio n. 26101/8581, registrato a Recanati il 28 luglio 2003 al n. 96, trascritto a Macerata in data 7 agosto 2003, al numero 7224 r.p. ha venduto alla *****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato realizzato secondo le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

Fondazioni in c.a.

Esposizione: Nord, Est, Sud

Altezza interna utile delle unità ad uso abitativo 2,70 mt

Str. verticali: cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero c.a.

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Mentre le unità immobiliari presentano le seguenti caratteristiche/rifiniture:

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni: finestre in legno con doppi vetri e persiane in alluminio

Infissi interni: porte tamburate

Scale: in c.a. con rivestimento in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto sottotraccia a 220 V completo di termosifoni, videocitofono

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte

Garage/cantina con serranda basculante in lamiera, porta interna in legno tamburato, pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°1 Appartamento posto al piano secondo con garage e cantina al piano terra.

ubicato a Recanati (MC) - Via Domenico Ricci n. 4

Appartamento costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, due camere, uno studio, disimpegno e due balconi.

CONFINI

L'appartamento posto al piano secondo confina con: spazio esterno su tre lati (nord-est e sud) e con vano scala e vano ascensore (sub 5) sul lato ovest, salvo altri se/o variati;

il garage posto al piano terra confina con: altro box (sub 27) a nord spazio condominiale (area esterna sub 47) ad est, altro locale (sub 29) a sud e vano scale ad ovest (sub 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	81,50 mq	97,50 mq	1	97,50 mq	2,70 m	2
balconi	16,00 mq	16,00 mq	0,30	4,80 mq	0,00 m	2
garage e cantina	20,40 mq	23,50 mq	0,50	11,75 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2005 al 18/07/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 470
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 28 Categoria C6 Cl.5, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 30,37 Piano T
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 45 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale 103mq Totale escluse aree scoperte 98 mq Rendita € 480,30 Piano 2

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	8	470	45		A3	3	6 vani	103 mq	480,3 €	2	
U	8	470	28		C6	5	21 mq	21 mq	30,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di trascrizione sentenza liquidazione giudiziale.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato in data 11/05/2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare avente parti comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato planimetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione **non** opponibile.

L'immobile oggetto di valutazione è occupato dalla signora ***** in forza di contratto di comodato del 13/09/2022 e proposta di acquisto immobiliare del 27/04/2022 con beni mobili ed arredi di proprietà della stessa signora ***** , **titolo non opponibile alla procedura.**

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N°2 Appartamento posto al piano primo con garage e cantina al piano terra.

Ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 3

Appartamento costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, due camere, disimpegno e tre balconi.

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo confina con: spazio esterno su tre lati (nord-ovest ed sud) e con vano scala e vano ascensore (sub 3) sul lato est, salvo altri e/o variati;

il garage posto al piano terra confina con: altro box (sub 10) a sud, spazio condominiale (area esterna sub 47) ad est, altro locale (sub 13) a nord;

il locale cantina al piano terra, che di fatto è un porticato, confina con: spazio condominiale (area esterna sub 47) a nord, con vano scala e vano ascensore (sub 3) e box auto (sub 16) a sud.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	69,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,70 m	2
balconi	21,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	2
garage	30,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,70 m	T
porticato	22,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				113,45mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il porticato sub 14 catastalmente risulta cantina ma di fatto è un portico non delimitato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2005 al 18/07/2005	*****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 470
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 14 Categoria C2 Cl.4, Cons. 22 mq Superficie catastale Totale: 24 mq Rendita € 31,81 Piano T
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 11 Categoria C6 Cl.5, Cons. 31 mq Superficie catastale Totale: 35 mq

		Rendita € 44,83 Piano T
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 470, Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 42; Totale escluse aree scoperte: 42 mq Rendita € 400,25 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	470	32		A3	3	5 vani	46 mq	400,25 €	1	
	8	470	11		C6	5	31 mq	35 mq	44,83 €	T	
	8	470	14		C2	4	22 mq	24 mq	31,81 €	T	

Corrispondenza catastale

In riferimento al sub 14, definito catastalmente come C/2, cantina, nello stato di fatto risulta essere un portico non delimitato.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato in data 11/05/2024 l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto di un complesso immobiliare avente parti comuni fra aree coperte e scoperte come da elaborato planimetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione **non** opponibile.

L'immobile oggetto di valutazione è occupato dalla signora ***** in forza di contratto di comodato del 14/02/2020 e proposta di acquisto immobiliare del 27/04/2022 con beni mobili ed arredi di proprietà della stessa signora *****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello di piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, le caratteristiche ai fini energetici, e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui valori di stima sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE



Mappa Comparabili

Ricerca di mercato	Comparabile 1-A	Comparabile 2-B	Comparabile 3-C
Localizzazione	Via N. Bobadilla, 2-4	Via Bobadilla 10	Via N. Bobadilla, 1
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo di Vendita	€ 158.000,00	€ 155.000,00	€ 157.000,00
Piano	1	1	2
Stato di Manutenzione	Ottimo	Ottimo	Buono
Superficie	97 + 27 + 17 ¹	84 + 11 + 18 ²	83 + 17 + 30 ³
Prezzo Unitario	€/mq 1.339	€/mq 1.685	€/mq 1.524
Prezzo Medio Unitario	1.516 €/mq		

Si assume coefficiente di ponderazione pari ad $f = 0,86$ in considerazione delle condizioni di manutenzione interna e del fabbricato, del margine di trattativa commerciale e delle caratteristiche intrinseche, pertanto, il prezzo medio di stima è pari ad **1.300,00 €/mq**.

LOTTO N. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N. Appartamento P2 con garage PT	114,05 mq	1.300,00 €/mq	€ 148.265,00	100,00%	€ 148.000,00
				Valore di stima in cifra tonda:	€ 148.000,00

Deprezzamenti

¹ Superficie convenzionale 118 mq

² Superficie convenzionale mq 92

³ Superficie convenzionale 103 mq

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 111.000,00

LOTTO N. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N.2 Appartamento P1 con garage PT	113,45 mq	1.300,00 €/mq	€ 147.485,00	100,00%	€ 147.500,00
Valore di stima in cifra tonda:					€ 147.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 110.500,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 1 -Appartamento posto al piano secondo con garage e cantina al piano terra. (Diritti 1/1) Ubicato a Recanati (MC) - Via Domenico Ricci n. 4	€ 148.000,00	€ 111.000,00
LOTTO 2 - Appartamento posto al piano primo con garage e cantina al piano terra. (Diritti 1/1) Ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 3	€ 147.500,00	€ 110.500,00

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Coadiutori Tecnici depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 11/07/2024

I Coadiutori Tecnici
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo
Ing. Carletta Franco


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo
Iscrizione Albo
N. 059
Osvaldo Reginelli


CANTIERI DEGLI INGEGNERI - TERAMO
535 CARLETTA FRANCO

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. DIVISIONE IN LOTTI

Individuazione planimetrica dei Lotti

C. VISURE CATASTALI

D. ISPEZIONI IPOTECARIE

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note per tutti i Lotti.

E. CONVENZIONI EDILIZIE

LOTTO N 1

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Documentazione catastale
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 2

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Documentazione catastale
- **Documentazione fotografica**