

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

UFFICIO FALLIMENTARE

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

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

***“...omissis...”***

Curatori Fallimentari:  
***Dott. Walter Strozzi***  
***Avv. Caterina Crescenzo***

---

## LOTTO N. 25

---



## SOMMARIO

---

---

<b>Incarico .....</b>	<b>3</b>
<b>BENI IN PROCEDURA.....</b>	<b>3</b>
<b>beni oggetto di stima .....</b>	<b>5</b>
<b>Titolarità .....</b>	<b>5</b>
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	<b>6</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>6</b>
<b>Titoli edilizi .....</b>	<b>7</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti .....</b>	<b>7</b>
<b>Lotto 25 .....</b>	<b>8</b>
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	9
Stato di occupazione.....	9
Regolarità edilizia.....	9
<b>RIEPILOGO VALUTAZIONI.....</b>	<b>12</b>

## 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 23 - Villetta con garage e corte esclusiva**

ubicata a Recanati (MC) – Frazione Musone

La porzione immobiliare monopiano, parzialmente allo stato grezzo (privo di pavimenti, porte, rivestimenti, sanitari e parziale realizzazione di impianti tecnologici), risulta suddiviso in ingresso pranzo/soggiorno, un ripostiglio, un locale cucina, due camere, un bagno, un w.c. ed un disimpegno, una chiostrina ed un locale garage con accesso oltre che dall'area pertinenziale anche dal locale disimpegno e una corte esclusiva di circa mq 260 con accesso carrabile dalla via Leonida Biancolini.

**Catasto FABBRICATI      Foglio 8 P.IIa 469 Sub 3;  
   Foglio 8 P.IIa 469 Sub 4.**

### **LOTTO 24 - Villetta con garage e corte esclusiva**

ubicata a Recanati (MC) – Frazione Musone

La porzione immobiliare monopiano, parzialmente allo stato grezzo (privo di pavimenti, porte, rivestimenti, sanitari e parziale realizzazione di impianti tecnologici), risulta suddiviso in ingresso pranzo/soggiorno, un ripostiglio, un locale cucina, due camere, un bagno, un w.c. ed un disimpegno, una chiostrina ed un locale garage con accesso oltre che dall'area pertinenziale anche dal locale disimpegno e una corte esclusiva di circa mq 310 con accesso carrabile dalla via Leonida Biancolini.

**Catasto FABBRICATI      Foglio 8 P.IIa 469 Sub 1;  
   Foglio 8 P.IIa 469 Sub 2.**

### **LOTTO 25 - Villetta con garage e corte esclusiva**

ubicata a Recanati (MC) – Frazione Musone

La porzione immobiliare monopiano, parzialmente allo stato grezzo (privo di pavimenti, porte, rivestimenti, sanitari e parziale realizzazione di impianti tecnologici), risulta suddiviso in ingresso pranzo/soggiorno, un ripostiglio, un locale cucina, due camere, un bagno, un w.c. ed un disimpegno, una chiostrina ed un locale garage con accesso oltre che dall'area pertinenziale anche dal locale disimpegno e una corte esclusiva di circa mq 200 con accesso carrabile dalla via Domenico Ricci.

**Catasto FABBRICATI      Foglio 8 P.IIa 469 Sub 8;  
   Foglio 8 P.IIa 469 Sub 7.**

## TITOLARITÀ

---

I beni oggetto di procedura risultano intestati ai seguenti soggetti:

- “...omissis...” (Proprietà 1/1)

## 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 Patruno 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 condizionato  
Iscritto a Macerata il 26/02/2005  
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 663  
Capitale 3.500.000,00 € oltre spese ed interessi  
A favore della "...omissis..."  
Contro "...omissis..."
- **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 "...omissis..."  
Contro "...omissis..."

### *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.
- **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 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

## 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 oggetto di valutazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 2005/44 del 25/02/2005, pratica edilizia n. 2003/704;

Variante al permesso di costruire n. 2007/25 del 07/02/2007 pratica edilizia n. 2006/251;

Domanda per il rilascio del certificato di agibilità o abitabilità prot. 1 giugno 2007 n. 19217 rif. 30783/03.

## 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 Ovest

Altezza interna utile 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

Pareti interne: intonacate

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

## LOTTO 25

Il lotto è formato dai seguenti beni:

### LOTTO N° 25 – Villetta con garage e corte esclusiva

Ubicata a Recanati (MC) Via Domenico Ricci (catastalmente: Frazione Musone n. snc)

La porzione immobiliare monopiano, parzialmente allo stato grezzo (privo di pavimenti, porte, rivestimenti, sanitari e parziale realizzazione di impianti tecnologici), risulta suddiviso in ingresso pranzo/soggiorno, un ripostiglio, un locale cucina, due camere, un bagno, un w.c. ed un disimpegno, una chiostrina ed un locale garage con accesso oltre che dall'area pertinenziale anche dal locale disimpegno e una corte esclusiva di circa mq 200 con accesso carrabile dalla via Domenico Ricci.

### CONFINI

La villetta confina con Via Domenico Ricci a sud, con la particella 468 lato ovest, con porzione immobiliare part. 469 i sub 1 e 2 a nord, con altra porzione immobiliare part. 469 sub 5 e 6 al lato est, salvo altri e/o variati.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	80,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	203,00 mq	203,00 mq	0,18	36,54 mq	0,00 m	T
Chiostrina	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	T
Garage (viene valutato come camera avendone le caratteristiche)	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				146,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale la porzione immobiliare monopiano, parzialmente allo stato grezzo (privo di pavimenti, porte, rivestimenti, sanitari e parziale realizzazione di impianti tecnologici), risulta suddiviso in ingresso pranzo/soggiorno, un ripostiglio, un locale cucina, due camere, un bagno, un w.c. ed un disimpegno, una chiostrina ed un locale garage (che di fatto viene considerato come camera) con accesso oltre che dall'area pertinenziale anche dal locale disimpegno e una corte esclusiva di circa mq 200 con accesso carrabile e pedonale dalla via Domenico Ricci.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1990 al 25/09/2000	"...omissis..." prop. per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 470 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1416 Reddito dominicale € 13,16 Reddito agrario € 10,24
Dal 25/09/2000 al 08/05/2007	"...omissis..." per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 8, Part. 466 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00 12 90
Dal 29/05/2007 al 27/05/2024	"...omissis..." proprietaria per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 469, Sub. 8 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 98 mq Totale escluse aree scoperte: 88 mq Rendita € 360,23 Piano T



Dal 29/05/2007 al 27/05/2024	"...omissis..." proprietaria per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 469, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 23,14 Piano T
------------------------------	---	--

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
	8	469	7		C6	5	16 mq	18 mq	23,14 €	T	
	8	469	8		A3	3	4,5 vani	98 mq	360,23 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non vi è corrispondenza catastale con lo stato di fatto in quanto i locali centrale termica e cantina catastali, sono di fatto locali w.c. e bagno, con chiostrina adiacente al posto di corte esclusiva. Inoltre nel catastale viene indicato un bagno che nello stato di fatto è camera ed infine una camera catastale è di fatto una cucina, oltre ad altre piccole difformità. Per un facile riscontro fra il catastale e lo stato di fatto si fa riferimento agli elaborati grafici catastali e comunali.

### **STATO CONSERVATIVO**

Da sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in discreto stato di conservazione: stato grezzo con infissi in parte deteriorati, alcune infiltrazioni alle pareti ed al soffitto ed uno stato di totale abbandono per la corte esclusiva. Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile non è inserito in un contesto di un complesso immobiliare non ha parti comuni ad altre unità fatta eccezione per il muro in aderenza con altre unità immobiliari.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Lo stato di fatto non corrisponde allo stato assentito con i titoli di cui sopra.

E' stato inoltrata istanza di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 0052448 del 21/12/2023 al Comune di Recanati, avente per oggetto "Cambio destinazione d'uso da accessori abitativi (snr) a residenziale + aumento altezza utile interna (il tutto rientrante all'interno del 20% ai sensi della L.R. 22/2009 art. 1 - "Piano Casa" e modifiche interne ed esterne già eseguite su porzioni di immobile ubicato in Comune di Recanati (Lotto 6) - Via Domenico Ricci/Via Leonida Biancolini - Foglio 8 p.la 466 sub. 1-2 e 5-6" Committente: "...omissis...", Progettista Geom. "...omissis..."

## 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 assumendo i lavori terminati, 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.

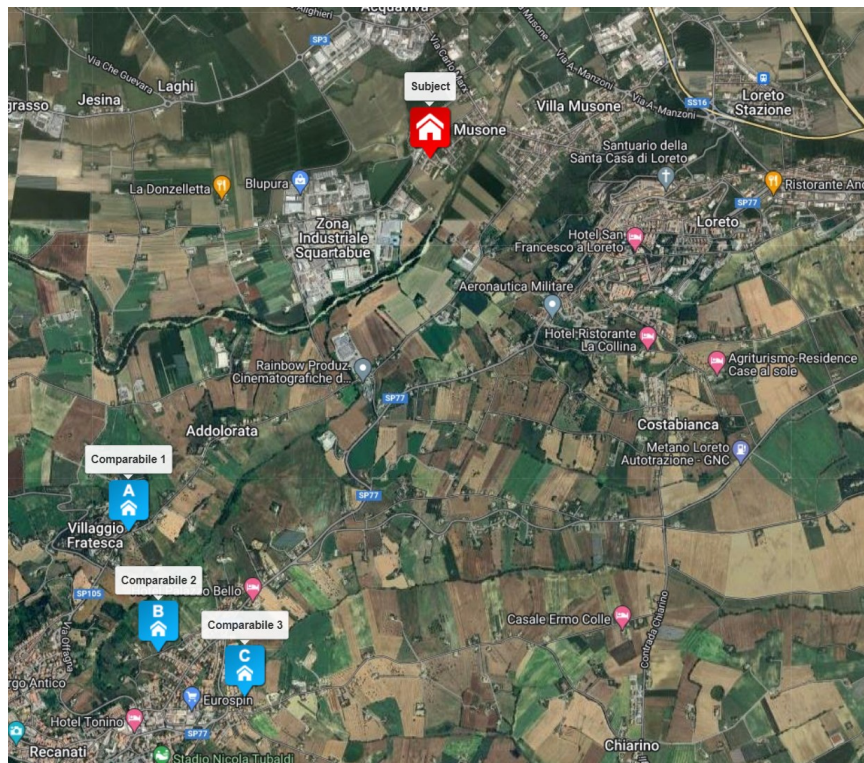
Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, nella condizione di lavori ultimati (immobili finiti) considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione 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.

Successivamente sono stati considerati fattori correttivi per tenere in considerazione la presenza di lavori non ultimati, i presumibili costi necessari per rendere ultimate le porzioni immobiliari.

## VALUTAZIONE



Mappa Comparabili

Ricerca di mercato	Comparabile 1-A	Comparabile 2-B	Comparabile 3-C
Localizzazione	Viale G. Amendola 12	Via del Mare	Via B. Ghetti
Tipologia	Villa a schiera	Villa a schiera	Villa a schiera
Prezzo di Vendita	€ 270.000,00	€ 297.000,00	€ 280.000,00
Livelli	3	3	2
Anno di Costruzione	1980	1995	2000
Stato di Manutenzione	Sufficiente	Discreto	Buono
Superficie	170 mq	180 mq	138
Prezzo Unitario	€/mq 1.588	€/mq 1.650	€/mq 2.029
Prezzo Medio Unitario	<b>1.755 €/mq</b>		

Si assume coefficiente di ponderazione pari ad  $f = 0,65$  in considerazione delle condizioni di lavori non ultimati, dei costi presumibilmente necessari alla terminazione delle porzioni immobiliari, dello stato di manutenzione esterna, del margine di trattativa commerciale e delle caratteristiche intrinseche, pertanto, il prezzo medio di stima è pari ad **1.140,00 €/mq**.

### LOTTO N.25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 25 Villetta	146,54 mq	1.140,00 €/mq	€ 167.055,60	100,00%	€ 167.000,00
Valore di stima in cifra tonda:					€ 167.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore di stima in cifra tonda: € 142.000,00

## RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
<b>LOTTO 25 - Villetta con garage e corte esclusiva</b> ubicata a Recanati (MC) - Via Domenico Ricci <b>(Diritti 1/1)</b>	€ 167.000,00	€ 142.000,00

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



## 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 23**

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

#### **LOTTO N 24**

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

#### **LOTTO N 25**

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