

---

# 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*

---

LOTTI DAL N. 9 AL N. 12

---



## SOMMARIO

---

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>LOTTE DAL N. 9 AL N. 12</b> .....                | <b>1</b>  |
| <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>6</b>  |
| <b>PROVENIENZE VENTENNALI</b> .....                 | <b>6</b>  |
| <b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b> .....              | <b>6</b>  |
| <b>NORMATIVA URBANISTICA</b> .....                  | <b>6</b>  |
| <b>TITOLI EDILIZI</b> .....                         | <b>8</b>  |
| <b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI</b> ..... | <b>8</b>  |
| <b>LOTTO 10</b> .....                               | <b>9</b>  |
| <b>CONFINI</b> .....                                | <b>9</b>  |
| <b>CONSISTENZA</b> .....                            | <b>9</b>  |
| <b>CRONISTORIA DATI CATASTALI</b> .....             | <b>9</b>  |
| <b>DATI CATASTALI</b> .....                         | <b>10</b> |
| <b>STATO CONSERVATIVO</b> .....                     | <b>10</b> |
| <b>PARTI COMUNI</b> .....                           | <b>10</b> |
| <b>STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....                   | <b>10</b> |
| <b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....                    | <b>10</b> |
| <b>RIEPILOGO VALUTAZIONI</b> .....                  | <b>14</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 N. 9 - Garage situato al piano terra e due posti auto scoperti.**

ubicato a Recanati (MC) - Via Domenico Ricci n. 6

**Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 64;**  
**Foglio 8 P.IIa 470 Sub 130;**  
**Foglio 8 P.IIa 470 Sub 131.**

**LOTTO N. 10 - Garage situato al piano terra ed un posto auto scoperto.**

ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 1

**Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 62;**  
**Foglio 8 P.IIa 470 Sub 132.**

**LOTTO N. 11 - Garage situato al piano terra ed un posto auto scoperto.**

ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 7

**Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 75;**  
**Foglio 8 P.IIa 470 Sub 118.**

**LOTTO N. 12 - Garage situato al piano terra ed un posto auto scoperto.**

ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 7

**Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 76;**  
**Foglio 8 P.IIa 470 Sub 117.**

## 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 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 “...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.

- **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 "...omissis...";

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 "...omissis..." 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 "...omissis..."

## 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 "...omissis...";

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 "...omissis..." 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 "...omissis..."

## 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 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

Le unità immobiliari hanno pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.



## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** –Garage ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C

### CONFINI

---

Il garage posto al piano terra confina con: spazio condominiale (sub 51) a nord, con altro box/cantina (sub 64) ad est e con area condominiale (sub 49) ad ovest e sud;  
il posto auto sub 132 confina con altro posto auto (sub 131) ad ovest, con spazio esterno condominiale (sub 49) sul lato nord e con area edificabile (sub 6) ad est.

### CONSISTENZA

| Destinazione        | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage              | 18,25 mq         | 21,50 mq         | 1            | 21,50 mq                 | 2,50 m  | T     |
| Posto auto scoperto | 17,00 mq         | 17,00 mq         | 1            | 17,00 mq                 | 0,00 m  | T     |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

| Periodo                                    | Proprietà   | Dati catastali  |
|--|---|---|
| Dal <b>18/07/2005</b> al <b>18/07/2005</b> | “...omissis...”<br>per la quota di 1/1 di proprietà | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 8, Part. 470   |
| Dal <b>18/07/2005</b> al <b>21/11/2005</b> | “...omissis...”per la quota di 1/1 di proprietà     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fig. 8, Part. 470, Sub. 132<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 17 mq<br>Superficie catastale Totale: 17 mq<br>Rendita € 12,29<br>Piano T |
| Dal <b>18/07/2005</b> al <b>21/11/2005</b> | “...omissis...”per la quota di 1/1 di proprietà     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fig. 8, Part. 470, Sub. 62<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 18 mq<br>Superficie catastale Totale: 18 mq<br>Rendita € 26,03<br>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      | 470   | <del>64</del><br>62 |                     | C6        | 5      | <del>26- 18</del> mq | <del>26- 18</del><br>mq | <del>37,6</del><br>26,03 € | T     |          |
|                         | 8      | 470   | 132                 |                     | C6        | 1      | 17 mq                | 17 mq                   | 12,29 €                    | T     |          |

## STATO CONSERVATIVO

---

Da sopralluoghi effettuati 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 libero.

## 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 <sup>1</sup> | 84 + 11 + 18 <sup>2</sup> | 83 + 17 + 30 <sup>3</sup> |
| Prezzo Unitario       | €/mq 1.339                | €/mq 1.685                | €/mq 1.524                |
| Prezzo Medio Unitario | <b>1.516 €/mq</b>         |                           |                           |

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**.

Trattandosi di stima di pertinenze di destinazione principale residenziale il valore unitario di stima è ottenuto mediante applicazione del rapporto mercantile corrispondente a:

- garage = coeff. 0,5
- posto auto = coeff. 0,2

<sup>1</sup> Superficie convenzionale 118 mq

<sup>2</sup> Superficie convenzionale mq 92

<sup>3</sup> Superficie convenzionale 103 m

LOTTO N. 10

| Identificativo corpo            | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Garage                          | 21,50 mq                 | 650 €/mq        | € 13.975,00        | 100,00%          | € 14.000,00 |
| Un posto auto scoperti          | 17,00 mq                 | 260 €/mq        | € 4.420,00         | 100,00%          | € 4.000,00  |
| Valore di stima in cifra tonda: |                          |                 |                    |                  | € 18.000,00 |

**Deprezzamenti**

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

Valore di stima in cifra tonda: € 13.500,00

## RIEPILOGO VALUTAZIONI

| Identificativo corpo  | Valutazione Complessiva | Valore in procedura |
|---|-------------------------|---------------------|
| <b>LOTTO 9</b> - Garage situato al piano terra e due posti auto scoperti.<br><b>(Diritti 1/1)</b><br>Ubicato a Recanati (MC) - Via Domenico Ricci n. 6    | € 25.500,00             | € 19.000,00         |
| <b>LOTTO 10</b> - Garage situato al piano terra ed un posto auto scoperto.<br><b>(Diritti 1/1)</b><br>Ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 1 | € 18.000,00             | € 13.500,00         |
| <b>LOTTO 11</b> - Garage situato al piano terra ed un posto auto scoperto.<br><b>(Diritti 1/1)</b><br>Ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 1 | € 17.000,00             | € 12.500,00         |
| <b>LOTTO 12</b> - Garage situato al piano terra ed un posto auto scoperto.<br><b>(Diritti 1/1)</b><br>Ubicato a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n. 1 | € 23.000,00             | € 17.000,00         |

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

Cav. Geom. Reginelli Osvaldo



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

I Coadiutori Tecnici

Ing. Carletta Franco



ORDINE 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 10**

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