
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*

Codice fiscale *****

Con sede in *****

Curatori Fallimentari:

Dott. Walter Strozzi

Avv. Caterina Crescenzo

LOTTO N. 16 – LOTTO N. 17



SOMMARIO

LOTTO N. 16 – LOTTO N. 17	1
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 16	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Stato di occupazione.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 17	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
VALUTAZIONE	12
Lotto n. 16	13
Lotto n. 17	13
RIEPILOGO VALUTAZIONI	13

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 16 -N°2 Posti auto

Ubicati a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C

Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 104;
Foglio 8 P.IIa 470 Sub 112.

LOTTO 17 -N°2 Posti auto

Ubicati a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C

Catasto FABBRICATI Foglio 8 P.IIa 470 Sub 103;
Foglio 8 P.IIa 470 Sub 111.

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 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 26/02/2005
Reg. gen. 2870 - Reg. part. 663
Notaio Sabino Patruno Rep. 30434/10756 del 25/02/2005
Capitale € 3.500.000,00 oltre a spese ed interessi
Totale € 5.250.000,00
Su immobili terreni Recanati foglio 8 p.IIa 428-429 e 430 (ora 470 con i relativi sub)
A Favore di: *****
Contro: *****

- **Ipoteca di rinnovazione Ipoteca Volontaria**
(Riferimento Reg. Part. 663 del 26/02/2025)
Iscritto a Macerata il 07/02/2025
Reg. gen. 1871 - Reg. part. 225
Notaio Sabino Patruno Rep. 30434/10756 del 25/02/2005
Capitale € 3.500.000,00 oltre a spese ed interessi
Totale € 5.250.000,00
Su immobili terreni Recanati foglio 8 p.lla 470 con i relativi (ex sub 428-429 e 430)
A Favore di: *****
Contro: *****
- **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. 15135 Reg. 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 *****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 *****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 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 *****con sede in ***** ; 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 *****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 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

L'unità immobiliare è costituita da due parcheggi scoperti.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 16 -N°2 Posti auto scoperti

Ubicati a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C

CONFINI

Il posto auto sub 104 confina con posto auto (sub 103) a nord, con posto auto (sub 112) ad est, con posto auto (sub 105) a sud e con area condominiale (sub 49) sul lato ovest;

il posto auto sub 113 confina con area condominiale (sub 49) sul lato est, con posto auto (sub 113) a sud, con posto auto (sub 104) ad ovest e con posto auto (sub 111) a nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2005 al 18/07/2005	*****C.F. ***** con sede in ***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto Terreni Fig. 8, Part. 470
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****C.F. ***** con sede in ***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 8, Part. 470, Sub. 112 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 9,40 Piano T
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	*****C.F. ***** con sede in ***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 8, Part. 470, Sub. 104 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 9,40 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	104		C6	1	13 mq	13 mq	9,4 €	T	
	8	470	112		C6	1	13 mq	13 mq	9,4 €	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.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 17 -N°2 Posti auto scoperti

Ubicati a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C

CONFINI

Il posto auto sub 103 confina con posto auto (sub 102) a nord, con posto auto (sub 111) ad est, con posto auto (sub 104) a sud e con area condominiale (sub 49) sul lato ovest;
il posto auto sub 111 confina con area condominiale (sub 49) sul lato est, con posto auto (sub 112) a sud, con posto auto (sub 103) ad ovest e con posto auto (sub 110) a nord.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/2005 al 18/07/2005	***** C.F. ***** con sede in ***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 470
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	***** C.F. ***** con sede in ***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 8, Part. 470, Sub. 111 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 9,40 Piano T
Dal 18/07/2005 al 21/11/2005	***** C.F. ***** con sede in ***** per la quota di 1/1 di proprietà	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 8, Part. 470, Sub. 103 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq

		Rendita € 9,40 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	103		C6	1	13 mq	13 mq	9,4 €	T	
	8	470	111		C6	1	13 mq	13 mq	9,4 €	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 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		

¹ Superficie convenzionale 118 mq

² Superficie convenzionale mq 92

³ Superficie convenzionale 103 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**.

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

- posto auto= coeff. 0,2
-

LOTTO N. 16

	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Due posti auto scoperti	26,00 mq	260 €/mq	€ 6.760,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima in cifra tonda:					€ 6.500,00

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 4.875,00

LOTTO N. 17

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Due posti auto scoperti	26,00 mq	260 €/mq	€ 6.760,00	100,00%	€ 6.500,00
Valore di stima in cifra tonda:					€ 6.500,00

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 4.875,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO 16 – N° 2 Posti auto scoperti (Diritti 1/1) Ubicati a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C	€ 6.500,00	€ 4.875,00
LOTTO 17 – N° 2 Posti auto scoperti (Diritti 1/1) Ubicati a Recanati (MC) - Via Nicola Bobadilla n.7/C	€ 6.500,00	€ 4.875,00

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

LOTTO N 16

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

LOTTO N 17

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