
TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli**, nella Liquidazione Giudiziale **n. 39/2022 del R.G.F.**

Giudice Delegato **Dott. Flavio Conciatori**

Sede **ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)**
Codice fiscale *****

Curatore Fallimentare:
Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 6

LOTTI N. 14-15-16-17 E 18



SOMMARIO

INCARICO	3
BENI IN PROCEDURA	3
BENI OGGETTO DI STIMA	3
TITOLARITÀ	4
PROVENIENZE VENTENNALI	4
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	4
TITOLI EDILIZI	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
LOTTO N. 14	6
LOTTO N. 15	7
LOTTO N. 16	9
LOTTO N. 17	10
LOTTO N. 18	11
METODO DI STIMA	13
VALUTAZIONE	14
LOTTO N. 14	14
LOTTO N. 15	14
LOTTO N. 16	14
LOTTO N. 17	15
LOTTO N. 18	15
RIEPILOGO VALUTAZIONI	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

Con Provvedimento in data 29/12/2022 da parte del Giudice Delegato Dott. Giovanni Cirillo su istanza del curatore fallimentare Avv. Caterina Crescenzo in pari data, il sottoscritto Cav. Geom. Reginelli Osvaldo veniva nominato coadiutore tecnico per vari adempimenti inerenti la Procedura in epigrafe ed in particolare alla stima dei beni immobili della società fallita di cui alla Sentenza Dichiarativa di Fallimento n. 52 depositata il 27/12/2022

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della Procedura Fallimentare e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza Dichiarativa Reg. Part. n. 2223 e Reg. Gen. 3237 del 20/02/2023 sono i seguenti:

Comune di Notaresco (TE), Guardia Vomano, censiti al catasto fabbricati:

Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 12 cat. F/1 - Prop. 1/1

BENI OGGETTO DI STIMA

Nella presente relazione, oggetto di stima, saranno i seguenti beni, siti in **Notaresco - Guardia Vomano - Via Giardino**, ed individuati in lotti come segue:

LOTTO N. 14 - Garage sito al piano seminterrato
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1

LOTTO N.15 - Garage sito al piano seminterrato
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 - Prop. 1/1

LOTTO N.16 - Ripostiglio sito al piano seminterrato
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.17 - Ripostiglio sito al piano seminterrato
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO N.18 - Area Urbana sita al piano terra

TITOLARITÀ

I beni oggetto di procedura di cui alla presente valutazione risultano intestati come di seguito:

Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)

Codice fiscale *****

PROVENIENZE VENTENNALI

L'intero complesso edilizio di cui l'unità immobiliare fa parte, insiste su area pervenuta 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 per notar DE GALITIIS LUIGI del 07/03/2003 Repertorio n. 69433 Trascrizione n. 3521.1/2003 Teramo in atti dal 03/04/2003, registrato a Teramo in pari data, al n. 1013 di formalità acquistato da *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 25/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 08/09/2016 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 11773
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 650/10816 del 07/09/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 119 del 16/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1352 del 01/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1580 del 28/06/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2140 del 10/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2144 del 10/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2528 del 23/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 2532 del 23/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 703 del 06/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 1829 del 19/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 10. Annotazione n. 2209 del 10/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 2596 del 23/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 12. Annotazione n. 2964 del 20/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 13. Annotazione n. 3036 del 23/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
 14. Annotazione n. 257 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 15. Annotazione n. 262 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 16. Annotazione n. 632 del 07/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 17. Annotazione n. 1509 del 04/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 18. Annotazione n. 1528 del 05/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 19. Annotazione n. 3029 del 17/10/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 20. Annotazione n. 539 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 544 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 862 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € ***** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € *****

A favore: *****

Contro: *****

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 20/02/2023 - Registro Particolare 2223 Registro Generale 3237
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 52/2022 del 27/12/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 540 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 545 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 547 del 29/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 848 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 853 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 858 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 864 del 08/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 873 del 09/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1053 del 26/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TITOLI EDILIZI

L'edificazione del fabbricato del quale è parte la porzione immobiliare in oggetto è stata eseguita in virtù ed in conformità al Permesso di Costruire n. 10/04 del 13 aprile 2004, ed alla successiva variante n. 67/04 del giorno 8 settembre 2004, entrambe rilasciate dal Comune di Notaresco (TE).

Detto fabbricato, del quale è parte la porzione immobiliare in oggetto, è stato dichiarato agibile dal suddetto Comune in data 1° ottobre 2007, giusto certificato n. 1804; successivamente per il recupero abitativo del sottotetto sono stati rilasciati dalle seguenti autorità del Comune di Notaresco (TE) Permesso di Costruire n. 14/2015 e relativo Certificato di Agibilità n. 2145 del 23 giugno 2015.

L'immobile è provvisto di Regolamento di Condominio che con le annesse tabelle millesimali si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto del Notaio Luigi De Galitiis in data 17 ottobre 2005, Rep. 83.132, registrato a Giulianova il 10 novembre 2005, al n. 5277 e trascritto a Teramo il giorno 11 novembre 2005, al n. 11717 di formalità.

Sull'immobile pignorato vi è una convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Notaresco (TE) e la società "*****", dante causa della società "*****", a sua volta dante causa della società venditrice, per il Programma Integrato d'intervento denominato "PIRU - Ambito Guardia Vomano", in virtù di atto a rogito del Notaio Luigi De Galitiis in data 27 settembre 2006, Rep. N. 87.002 Racc. 16.800, registrato a Giulianova il 16 ottobre 2006, al n. 1847, serie 1 T, trascritto a Teramo il 3 novembre 2006, al n. 12304 di formalità.

La società "*****" si è obbligata nei confronti del Comune di Notaresco (TE) ad adempiere a propria cura e spese a tutti gli obblighi e oneri assunti con la convenzione di cui sopra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fondazioni in c.a.

Str. verticali: cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero c.a.

Copertura: a falde

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: intonacate e tinteggiate

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte

Fondaco/cantina con porta in lamiera, pavimento in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico di illuminazione.

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

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N. 14 -Garage sito al piano seminterrato

Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1

CONFINI

Il garage confina a sud con il sub 2 benc area condominiale scivolo e corridoio carrabile; ad est con il sub 8 e a ovest con il sub 3, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	26,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2005 al 11/02/2011	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 26 mq Rendita € 21,48
Dal 11/02/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 4 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 26 mq Totale:28 mq Rendita € 21,48

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	29	1146	4	1	C/6	2	26 mq	Totale:28mq	€ 21,48	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.15 -Garage sito al piano seminterrato
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 - Prop. 1/1

CONFINI

Il garage confina a nord con il sub 6, ad ovest con il sub 2 bcnc area condominiale scivolo e corridoio carrabile, ad est con il sub 20 salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	39,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2005 al 11/02/2011	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 39 mq Rendita € 32,23
Dal 11/02/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 7 cat. C/6 Cl. 2 Cons. 39 mq Totale:44,00 mq Rendita € 32,23

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	29	1146	7		C/6	2	39 mq	Totale:44mq	€ 32,23	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

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 condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.16 -Ripostiglio sito al piano seminterrato
Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il ripostiglio confina ad est con il sub 10 a sud con il sub 2 benc area condominiale scivolo e corridoio carrabile, ad ovest con il sub 8, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ripostiglio	7,40 mq	8,50 mq	1	8,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 7 mq Rendita € 7,59
Dal 11/02/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 9 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 7 mq Totale: 9 mq Rendita € 7,59

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	29	1146	9	1	C/2	2	7 mq	Totale: 9mq	€ 7,59	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO N. 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.17 -Ripostiglio sito al piano seminterrato

Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il ripostiglio confina ad est con il sub 11, a sud con il sub 2 benc area condominiale scivolo e corridoio carrabile, ad ovest con il sub 9, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ripostiglio	7,30 mq	8,50 mq	1	8,50 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 8 mq Rendita € 8,68
Dal 11/02/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 10 cat. C/2 Cl. 2 Cons. 8 mq Totale: 9 mq Rendita € 8,68

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)								
				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	26	779	28	1	C/2	2	6 mq	Totale:6mq	€ 26,96	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

LOTTO N. 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO N.18 -Area Urbana sito al piano terra

Foglio 29 p.lla 1146 sub. 12 cat. F/1 - Prop. 1/1

CONFINI

L'area confina a nord con il sub 13 e il sub 12 benc area condominiale; ad est con la part. 674 a sud con le part. 143 e 676 e ad ovest con la part. 973, salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	154,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				154,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2002 al 19/07/2002	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 12 cat. F/1 Cons. 154 mq
Dal 11/02/2002 al 09/11/2015	*****sede in ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) c.f. ***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 29 p.lla 1146 sub. 12 cat. F/1 Cons. 154 mq

I dati catastali corrispondono ai dati reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	29	1146	12		F/1		154 mq			T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nella nota di trascrizione sentenza.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati l'immobile oggetto di valutazione risultava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale e ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori)

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.

LOTTO N. 14

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 14 – garage posto al piano S1	28,00mq	450,00€	12.600,00€	100,00%	12.600,00€
Valore di stima in cifra tonda:					12.600,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 9.450,00

LOTTO N. 15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 15 – garage posto al piano S1	44,00mq	19.800,00€	19.800,00€	100,00%	19.800,00€
Valore di stima in cifra tonda:					19.800,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 14.800,00

LOTTO N. 16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 16 – Ripostiglio posto al piano S1	8,50mq	400,00€	3.400,00€	100,00%	3.400,00€
Valore di stima in cifra tonda:					3.400,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 2.500,00

LOTTO N. 17

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 17 - Ripostiglio	8,50mq	400,00€	3.400,00€	100,00%	3.400,00€
Valore di stima in cifra tonda:					3.400,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 2.500,00

LOTTO N. 18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto n. 18 - Area Urbana	154,00mq	30,00€	4.620,00€	100,00%	4.620,00€
Valore di stima in cifra tonda:					4.620,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 3.900,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 14 – Garage al piano 1S	€ 12.600,00	€ 9.450,00
LOTTO N° 15 – Garage al piano 1S	€ 19.800,00	€ 14.800,00
LOTTO N° 16 – Ripostiglio al piano 1S	€ 3.400,00	€ 2.500,00
LOTTO N° 17 – Ripostiglio al piano 1S	€ 3.400,00	€ 2.500,00
LOTTO N° 18 – Area Urbana	€ 4.620,00	€ 3.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Coadiutore Tecnico deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 27/12/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni per tutti i Lotti.

LOTTO N 14

- Allegato C_ Documentazione catastale
- Documentazione fotografica

LOTTO N 15

- Allegato C_ Documentazione catastale
- Documentazione fotografica

LOTTO N 16

- Allegato C_ Documentazione catastale
- Documentazione fotografica

LOTTO N 17

- Allegato C_ Documentazione catastale
- Documentazione fotografica

LOTTO N 18

- Allegato C_ Documentazione catastale
- Documentazione fotografica