

TRIBUNALE DI MACERATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Causa Proc. n. R.G.E. 75/2021

Creditore procedente: _____

Debitore esecutato: FEDAIA SPV S.r.l.

RELAZIONE

All'Ill.ma Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Il sottoscritto Ing. Carestia Emanuele (CRSMNL77B17E690S), nato a LORETO il 17.02.1977, residente a Recanati in Frazione Sambucheto n. 34/A, con studio professionale in Recanati Frazione Sambucheto n. 34/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n. B76, ad evasione dell'incarico di Consulente per la stima del compendio pignorato, conferitogli dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, per udienza del 28/01/2026, prestava il giuramento e fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa relativamente all'immobili siti in Porto Recanati Via Dante Alighieri n. 11, Via Salvo D'acquisto n. 4, Via Bocci n. 6, il giorno 08 ottobre 2025 alle ore 9.00

Svolgimento delle operazioni peritali abitazione:

Il giorno 05/07/2025 alle ore 9,00, avvenivano i sopralluoghi in Porto Recanati come sopra indicato presso i luoghi di causa per la valutazione degli immobili. Inoltre ho provveduto a realizzare una documentazione fotografica, necessaria per immortalare lo stato dei luoghi e manutenzione.
Al sopralluogo hanno partecipato, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario Avv. Falleroni Sabrina (Marche Servizi Giudiziari srl) e il proprietario sig.

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Visto ciò ed in risposta al quesito posto, si descrive quanto di seguito:

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento Immobiliare

Registro generale n. 11942 del 04/08/2021

Registro Particolare 9343

Repertorio 11972 del 07/05/2021

Quota colpita proprietà 1/1

Immobile 1, Comune di Porto Recanati Via Dante Alighieri, 11

Dati catastali Foglio 16 particelle 664 sub 11

Valore di mercato € 240.094,00

Base d'asta

Immobile 2, Comune di Porto Recanati Via Salvo D'acquisto, 4

Dati catastali Foglio 16 particelle 318 sub 52 e part 410

Valore di mercato € 65.972,00

Base d'asta

Immobile 3, Comune di Porto Recanati Via D. Bocci, 6

Dati catastali Foglio 13 particelle 392 sub 11

Valore di mercato € 88.101,00

Base d'asta

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esecutati: non sussistono comproprietari non esecutati
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: occupati

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»

Immobile Via Dante Alighieri, 11

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Porto Recanati in Via Dante Alighieri, 11, è distinto in catasto al foglio 16 part. 664 sub 1 graffato con la part 666 abitazione cat. A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani, piano primo e seminterrato, la part. 666 è destinata come giardino esclusivo di mq 435.

Il fabbricato è confinante ad est con la part 675, sul lato nord in aderenza con il fabbricato della part. 663, mentre ad ovest con la part. 665 e la strada comunale, a sud su in aderenza con il fabbricato della part. 669. Catastalmente ci sono delle difformità rispetto al progetto.

Immobile Via Salvo D'acquisto, 4

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Porto Recanati in Via Salvo D'acquisto, 4, è distinto in catasto al foglio 16 part. 318 sub 52 abitazione cat. A/3 classe 2 consistenza 2,5 vani, piano quarto, mentre la part. 410 C/6 classe 1 di mq 12 è u posta auto scoperto nella corte interna del fabbricato.

Il fabbricato è confinante ad est è confinante con la part 147 e 191, sul lato nord con il fiume, mentre ad ovest con la part. 756 e 905, a sud la part. 20. Catastalmente è conforme

Immobile Via D. Bocci, 6

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Porto Recanati in Via D. Bocci, 6, è distinto in catasto al foglio 13 part. 392 sub 11 abitazione cat. A/3 classe 3 consistenza 2,5 vani, piano secondo.

Il fabbricato è confinante ad est è confinante con la part 147 e 191, sul lato nord con il fiume, mentre ad ovest con la part. 756 e 905, a sud la part. 20. Catastalmente è conforme

QUESITO 2: «L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Alla data del pignoramento il proprietario dell'immobile risulta di proprietà del sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, con atto di pignoramento immobiliare TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 9343 Registro Generale 11942 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 11972 del 07/05/2021, sono stati sottoposti a pignoramento la piena proprietà delle unità immobiliari sopra indicate

Successioni e atti dell'ultimo ventennio

Immobile Via Dente Alighieri, 11

Gli immobili staggiti relativamente alla particella sopra indicata sono di proprietà dell'esecutato per la quota 1/1 a seguito di decreto di trasferimento immobili ordinato dal Tribunale di Macerata il 04/06/2006 da _____ e I Signori _____ e _____, per la quota di 1/2 ognuno, sono diventati proprietari il 09/05/1995 a seguito di atto di compravendita dai Signori _____ e _____

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 31/05/2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 229 – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6361.1/2006 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/06/2006

Atto del 09/05/1995 Pubblico ufficiale NERONI Sede RECANATI (MC) Repertorio n. 15676 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2947.1/1995 in atti dal 29/11/1996

- I _____ nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il _____ Proprieta' 1/2 fino al 31/05/2006
- _____ nata a _____ il _____

* (1) Proprieta' 1/2 fino al 31/05/2006

Atto del 12/12/1988 Pubblico ufficiale FANTI MARIO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 44117 - UR Registrazione n. 787 registrato in data 21/12/1988 - Voltura n. A87.1/1989 in atti dal 10/08/1994

- _____ PORTO RECANATI (MC) il _____ proprietà fino al 09/05/1995
- _____ nato a _____ il _____
- _____ proprietà fino al 09/05/1995

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Documento del 09/04/1982 Voltura in atti dal 20/01/1990 Repertorio n.: 106203
Rogante UGO SALVATORE Sede ANCONA (AN) Registrazione UR n. 754 del
26/04/1982 (n. 648/1982)

- A a B)
- nato a)
- fino al 12/12/1988

IMPRESA EDILE EUROVILLAGE sede in ANCONA (AN) 00459550422 fino al
09/04/1982

Immobile Via Salvo D'acquisto, 4

Gli immobili staggiti relativamente alla particella sopra indicata sono di proprietà
dell'esecutato per la quota 1/1 a seguito di atto di compravendita del 60/06/2006
tra-scritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata il 03/07/2006 dai Signori
e l

I Sigi e , per la quota di 1/2 ciascuno,
sono diventati proprietari a seguito di atto di compravendita del 04/10/1986 dal
Signor -

Atto del 30/06/2006 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAU Sede
MACERATA (MC) Repertorio n. 74370 - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 7269.1/2006 Reparto PI di MACERATA in atti dal
06/07/2006

..... nato a
Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 04/10/1986 Pubblico ufficiale JACOPINI ADRIANO Sede FERMO (FM)
Repertorio n. 50665 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 1 n. 2818
registrato in data 21/10/1986 - Voltura n. 315/1986 in atti dal 20/01/1990

- Proprieta' 1/2 fino al 30/06/2006
- a)
- Proprieta' 1/2 fino al 30/06/2006

Immobile Via D. Bocci, 6

L'immobile staggito relativamente alla particella sopra indicata è di proprietà
dell'esecutato per la quota 1/1 a seguito di atto di compravendita del 12/02/2007
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata il 21/02/2007 da

..... id

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

I Signori () è ed , per la quota di 1/2 ciascuno, sono diventati proprietari a seguito di atto di compravendita del 03/02/2000 dalla Signora

Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 16909 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2014.1/2007 Reparto PI di MACERATA in atti dal 22/02/2007

- () nato a () (AN) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 03/02/2000 Pubblico ufficiale DOTT. SABINO PATRUNO Sede PORTO RECANATI (MC) Repertorio n. 16758 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1021.1/2000 Reparto PI di MACERATA in atti dal 07/08/2000

- () nata a () Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/02/2007
- () nato a () il () Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/02/2007

Atto del 21/01/1997 Pubblico ufficiale DOTT. GIUSEPPE BEL Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 107305 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1425.1/1997 in atti dal 26/11/1998

- () nata a () Proprieta' 1000/1000 fino al 03/02/2000

COSTITUZIONE del 27/12/1996 in atti dal 27/12/1996 (n. C01217.1/1996)

- () sede in MACERATA (MC) 1) Proprieta' fino al 21/01/1997

QUESITO 3: «L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»

proprietà del sig. () nato a () 2 ()

() Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

1 - Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata il 07/08/2001 gravante sulla particella 664 sub. 1 graffato con la particella 666 e verbale di pignoramento immobili trascritto il 21/01/2003 sempre su particella 664 sub. 1 graffato con la particella 666 in entrambi i casi contro e , precedenti proprietari;

2 - Ipoteca volontaria da mutuo iscritta presso Agenzia del Territorio il 28/12/2007 contro ; Pag. 3 a 7

3 - Ipoteca giudiziale gravante su particella 392 sub. 11 presso Agenzia del Territorio il 07/02/2020 contro (

4 - Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Macerata il 04/08/2021 contro

QUESITO 4: «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»

Gli immobili sono occupati da terze persone

Appartamento e Cantina siti a Porto Recanati in Via Dante Alighieri n. 11:

L'abitazione è occupata da , figlio dell'esecutato, che non fa parte della famiglia anagrafica del padre. L'occupante non ha nessuno contratto opponibile alla pro-cedura.

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come da bilancio inviato dall'amministratore il Sig. ha un debito condominiale di € 6.664,12

Appartamento e Posto auto siti a Porto Recanati in Via Salvo D'Acquisto n. 4, piano Quinto, Scala A, interno 38 :

L'abitazione è occupata dal Signor l a seguito di un contratto di locazione stipulato in data 01/08/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 08/08/2024 per la durata di anni due con scadenza 01/08/2026 per € 380,00 mensili.

Il contratto di locazione è stato stipulato successivamente alla trascrizione del pignora-mento del 04/08/2021 pertanto non è opponibile alla procedura.

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come da bilancio inviato dall'amministratore il Sig. _____ ha un debito condominiale di € 7.031,52

Appartamento sito a Porto Recanati in Via Bocci n. 6:

L'abitazione è occupata dai Signori _____ e _____ a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01/02/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 22/02/2024 per la durata di anni quattro con scadenza 01/02/2028 per € 509,00 mensili.

Il contratto di locazione è stato stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento del 04/08/2021 pertanto non è opponibile alla procedura.

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Come da bilancio inviato dall'amministratore il Sig. _____ ha un debito condominiale di € 3.092,53

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»

Appartamento e Cantina siti a Porto Recanati in Via Dante Alighieri n. 11:

Il fabbricato è stato edificato tra la fine degli anni 80, facevano parte di un complesso immobiliare edificato a stralci (gruppi D-E)

Il fabbricato è stato realizzato in C.A e si trova al primo piano dove si trova un soggiorno, una cucina, due bagni due Camere un ripostiglio e un disimpegno, nella zona cucina si trova una scala per accedere al giardino privato di 435 mq, mentre al piano seminterrato si trova una cantina

Il fabbricato si trova in normali condizioni generali, sia dal punto di vista delle rifiniture interne ed esterne. (vedi foto allegate)



STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele



STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Appartamento e Posto auto siti a Porto Recanati in Via Salvo D'Acquisto n. 4, piano Quinto, Scala A, interno 38

L'appartamento è sito presso il condominio "River Village" la palazzina è stata edificata a fine anni 70 e si compone di ingresso/salone con accesso al balcone, zona cucina, un bagno, e una camera da letto matrimoniale.

L'appartamento si trova in normali condizioni generali, sia dal punto di vista delle rifiniture interne ed esterne, sono stati effettuati qualche anno fa dei lavori con il Superbonus per le facciate esterne e per il miglioramento sismico. (vedi foto allegate)



STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele



Appartamento sito a Porto Recanati in Via Bocci n. 6:

L'appartamento è sito al secondo piano di un fabbricato realizzato a fine anni 90 è composto da soli 6 appartamenti ed è provvisto di ascensore. L'unità si compone di soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone, bagno e camera matrimoniale e disimpegno. L'appartamento si trova in ottime condizioni generali, sia dal punto di vista delle rifiniture interne ed esterne





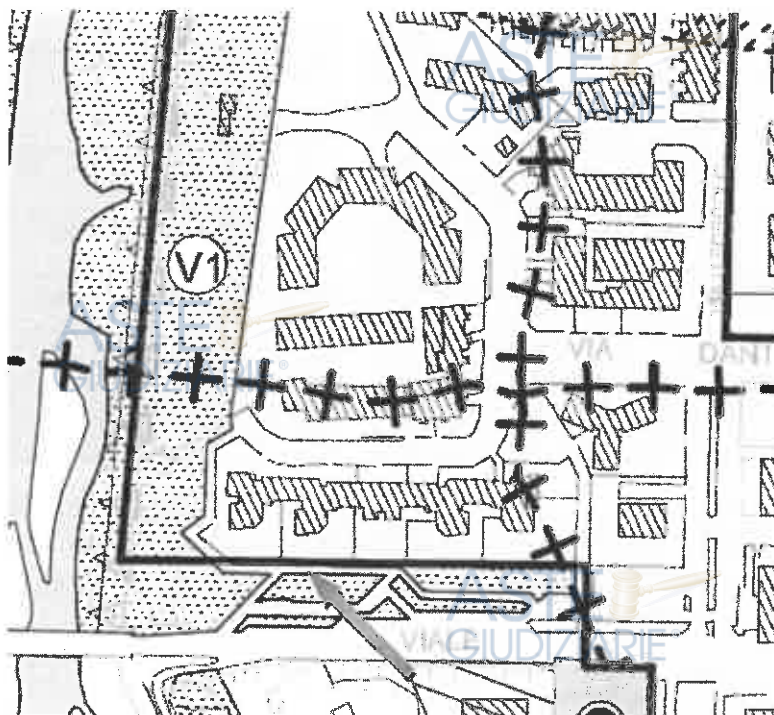
STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

QUESITO 6: «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»

Appartamento e Cantina siti a Porto Recanati in Via Dante Alighieri n. 11

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona di completamento normata dall'art. 13 B1-B2 e NTA, adeguamento del 2020 del comune di Porto Recanati.



Regolarità edilizia:

Concessione n 197 del 07/05/1980

Agibilità prat. 197/80 del 02/07/1981

Dia 95/09 del 12/03/2009

Cila 322/2016 del 01/07/2016

Dalle pratiche in comune è emerso che dove si trova attualmente la cucina (ex terrazzo), è stata presentata una domanda di sanatoria nel 1995 dal precedente proprietario per la chiusura con vetrate, ma non avendo pagato gli oneri, la pratica è decaduta e quindi non regolare, al catasto risulta accatastata come cucina.

Attualmente il locale può essere sanato, la spesa comprensiva di oneri al comune e delle spese tecniche si aggira attorno le € 4.000 - € 4.500

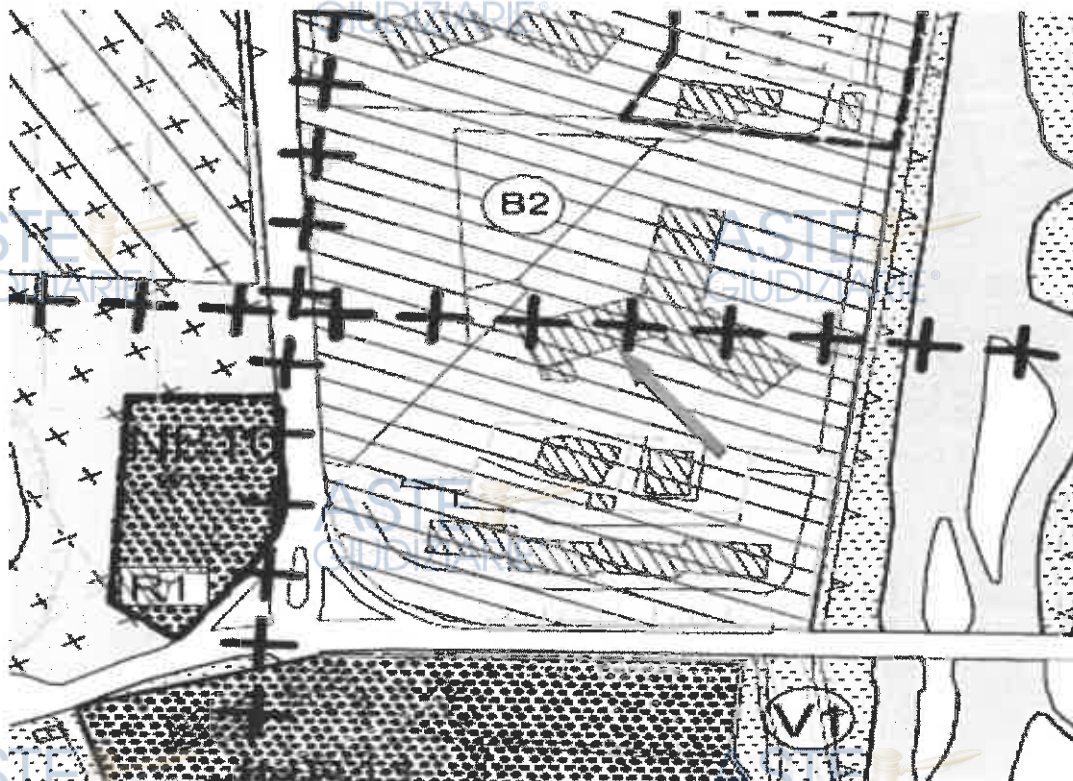
La classe energetica è D (vedi Ape allegato)

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Appartamento e Posto auto siti a Porto Recanati in Via Salvo D'Acquisto n. 4, piano Quinto, Scala A, interno 38

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona di completamento normata dall'art. 13 B1-B2 e NTA, adeguamento del 2020 del comune di Porto Recanati.



Regolarità edilizia:

Autorizzazione 275/72 del 08/09/1972

Licenza 606/74 del 03/10/1974

Licenza 689 del 10/07/1975

Licenza 75/76 del 19/07/1976

Autorizzazione in Sanatoria 256/80 del 05/05/1980

Autorizzazione 1265/84 del 30/07/1984

Agibilità 30/06/1978

Dia 34/98 del 11/02/1998

Scia prot 39891 424 del 20/12/2020

Cila Superbonus prot. 9875n. 167 del 25/03/2022

Cila Superbonus prot. 13165 n. 92 del 25/03/2025

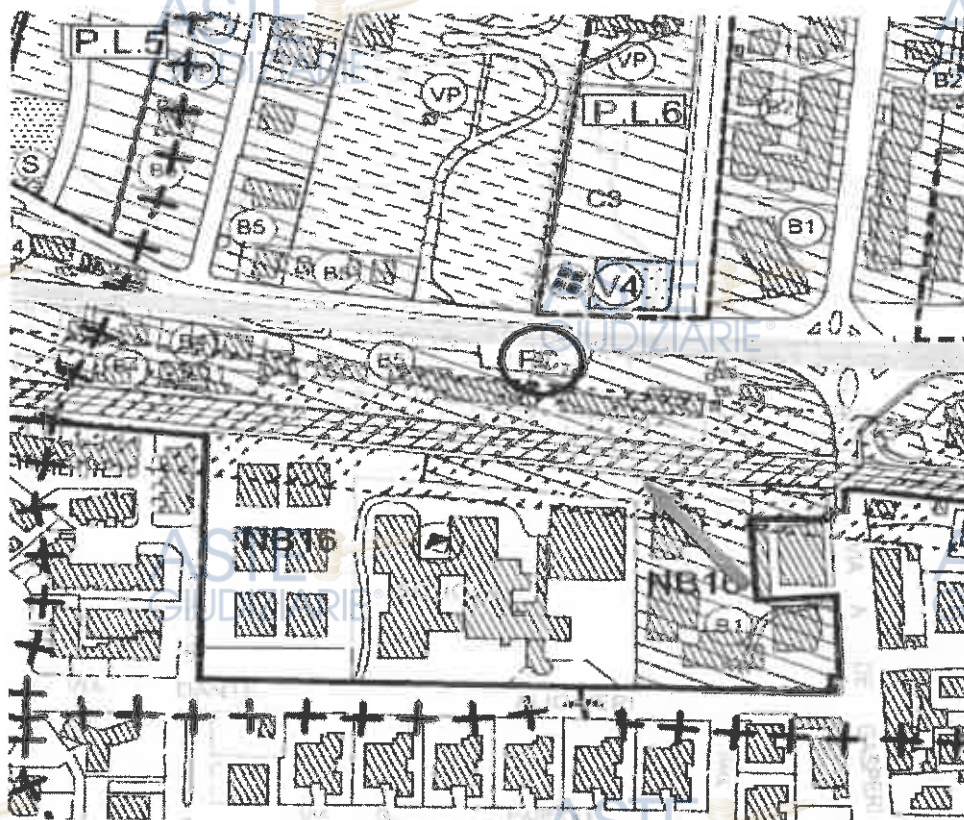
L'appartamento in base ai progetti e l'accatastamento in atti risulta conforme
La classe energetica è F (vedi Ape allegato)

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Appartamento sito a Porto Recanati in Via Bocci n. 6:

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona di completamento normata dall'art. 13 B1-B2 e NTA, adeguamento del 2020 del comune di Porto Recanati.



Regolarità edilizia:

Concessione n 676/92 prot. 2284 del 01/08/1994
Voltura in data 08/02/1995
DIA 159/95 del 27/07/1995
Concessione n 228/96 prot. 11460 del 27/11/1996
Concessione Variante 291/96 del 12/02/1997
DIA 94/98 del 07/04/1998
Agibilità n. 7500 del 24/06/1997

L'appartamento in base ai progetti e l'accatastamento in atti risulta conforme
La classe energetica è G (vedi Ape allegato)

STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA **per la determinazione del più probabile valore di mercato**

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-, si ha:
Stima abitazione civile

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in
Denominazione cespite: Stima Immobile Via Dante Alighieri, 11

Comune:	PORTO RECANATI (MC), 62017
Indirizzo:	Via Dante Alighieri, 11



STUDIO TECNICO

Ing. Carestia Emanuele

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 1) Stima Immobile Via Dante Alighieri, 11 - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Dante Alighieri, 11, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°1 e Scheda di valutazione n° 1)

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile Via Dante Alighieri, 11 - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Dante Alighieri, 11.

Ubicazione

Comune: PORTO RECANATI (MC), 62017
Indirizzo: Via Dante Alighieri, 11

Proprietà

Soggetto
Corneli Emilio

Diritto
Piena proprietà

Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: PORTO RECANATI
Foglio: 16
Mappale: 664
Subalterno: 1
Categoria: A/3
Classe: 3
Consistenza: 5,5 vani
Rendita catastale: 525,49 €
Valore catastale: 66.211,74 €

BENI GRAFFATI

Ubicazione	Foglio	Particella	Subalterno
PORTO RECANATI	16	664	
PORTO RECANATI	16	666	

Tipologia OMI	Zona	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
			Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili		NORMALE	1 750,00	2 400,00	Lorda	7,50	9,00	Lorda

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.



Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Immobiliare Via Salvo D'acquisto, 4

Comune: PORTO RECANATI (MC), 62017

Indirizzo: Via Salvo D'acquisto, 4



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 2) Stima Immobiliare Via Salvo D'acquisto, 4 - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Salvo D'acquisto, 4, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°2 e Scheda di valutazione n° 2)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile Via Salvo D'acquisto, 4 - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Salvo D'acquisto,4.

Ubicazione

Comune: PORTO RECANATI (MC), 62017
Indirizzo: Via Salvo D'acquisto, 4

Proprietà

Soggetto
Corneli Emilio

Diritto
Piena proprietà

Quota
1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: PORTO RECANATI
Foglio: 16
Mappale: 318
Subalterno: 52
Categoria: A/3
Classe: 2
Consistenza: 2,5 vani
Rendita catastale: 200,13 €
Valore catastale: 25.216,38 €

Tipologia OMI	Zona	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie	Valore Locazione €/mq		Superficie
			Minimo	Massimo		Minimo	Massimo	
Abitazioni civili		NORMALE	1 300,00	1 650,00	Lorda	5,40	6,90	Lorda

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: PORTO RECANATI
Foglio: 16
Mappale: 410
Categoria: C/6
Classe: 1
Consistenza: 12m²
Rendita catastale: 14,25 €
Valore catastale: 1.795,50 €

Tipologia OMI	Zona	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie	Valore Locazione €/mq		Superficie
			Minimo	Massimo		Minimo	Massimo	
Posto auto scoperto		NORMALE	850,00	1.000,00	Lorda	2,50	3.80	lorda

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Immobile Via D. Bocci, 6

Comune: PORTO RECANATI (MC), 62017
Indirizzo: Via D. Bocci, 6

**Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 3) Stima Immobile Via D. Bocci, 6 - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via D. Bocci,6, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°3 e Scheda di valutazione n° 3)



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:**Stima Immobile Via D. Bocci, 6 - Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via D. Bocci,6.****Ubicazione****Comune:** PORTO RECANATI (MC), 62017
Indirizzo: Via D. Bocci, 6**Proprietà****Soggetto**
Corneli Emilio**Diritto**
Piena proprietà**Quota**
1/1**Dati catastali****Tipo catasto:** Fabbricati
Ubicazione: PORTO RECANATI
Foglio: 13
Mappale: 392
Subalterno: 11
Categoria: A/3
Classe: 3
Consistenza: 2,5 vani
Rendita catastale: 238,86 €
Valore catastale: 30.096,36 €

Tipologia OMI	Zona	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
			Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili		OTTIMO	2 350,00	3 000,00	Lorda	2,50	3,80	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:**Stima Immobile Via Dante Alighieri, 11.****CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno	21,30	4,48	7,50	33,60
Cucina				21,30
Camera		3,68	3,92	14,43
Camera		3,47	3,77	13,08
Bagno		1,65	2,72	4,49
Bagno	6,70	2,15	1,95	4,19
Ripostiglio		2,40	2,71	6,50
Corridoio				6,70
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		104,29
		Superficie commerciale		104,29
Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	1,00	8,20	0,30	2,46
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)		Superficie lorda		2,46
		Superficie commerciale		1,23
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cantina	16,00			16,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)		Superficie lorda		16,00
		Superficie commerciale		4,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	435,00			435,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Superficie (A); 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		435,00
		Superficie commerciale		17,14
Superficie utile netta				104,29
Superficie utile lorda				104,29
Superficie commerciale				127,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
	Coefficiente globale	0,75

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione

Valore minimo OMI (1° semestre 2025)
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)
Valore medio unitario di mercato (€/m2)
Valore medio unitario stimato (€/m2)

Valore (€/m2)

1.750,00 €
2.400,00 €
2.075,00 €
2.100,00 €

NOTE

Per questa metodologia di stima è stata eseguita un'indagine sull'andamento di mercato consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio locale e presso imprenditori del settore

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie**K1**

Fino a 45 mq

1

Oltre 45 fino a 70 mq

0,8

Oltre 70 fino a 120 mq

0,5

Oltre 120 fino a 150 mq

0,3

Oltre 150 mq

0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano**K2**

Seminterrato

0

Terra

0,2

Primo

0,4

Intermedio

0,5

Ultimo

0,8

Attico

1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30

K2 = 0,40

K = 0,38

C = 0,833

Valore normale unitario OMI = 1.997,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = 1.663,50 €

Valore OMI = 211.264,50 €

Valore medio di mercato = 252.984,00 €

Valore per confronto diretto = 256.032,00 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
--------------	-----------------	-----------------	--------

Ne deriva un tasso r pari a 0,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad 7,00 €

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(7,00 \text{ €} / 0,00) \times 100 = 0,00 \text{ €}$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO**TABELLA RIEPILOGATIVA**

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		211.264,50 €
Valore medio di mercato	$= 2.075,00 \text{ €} \times 0,96 \times 127,00 \text{ m}^2$	252.984,00 €
Valore per confronto diretto	$= 2.100,00 \text{ €} \times 0,96 \times 127,00 \text{ m}^2$	256.032,00 €
Valore per capitalizzazione	$= (7,00 \text{ €} / 0,00) \times 100$	0,00 €
Valore stimato	240.093,50 €	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	240.094,00 €	

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
Stima Immobile Via Salvo D'acquisto, 4 .

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno		5,10	3,43	17,49
Cucina		1,69	2,27	3,84
Camera		3,40	3,44	11,70
Bagno		1,52	2,22	3,37
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		36,40
		Superficie commerciale		36,40
Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
posto auto	12,00			12,00
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		12,00
		Superficie commerciale		12,00
Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
parete Comune		5,62	0,20	1,12
Parete Comune		5,10	0,20	1,02
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)		Superficie lorda		2,14
		Superficie commerciale		1,07
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone		3,60	2,25	8,10
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		8,10
		Superficie commerciale		2,43
Superficie utile netta				36,40
Superficie utile lorda				36,40
Superficie commerciale				52,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA - Età da 41 a 55 anni	0,75
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
3	FINITURA - Mediocre	0,90
	Coefficiente globale	0,64

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	850,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	1.650,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	1.250,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	1.300,00 €

NOTE

Per questa metodologia di stima è stata eseguita un'indagine sull'andamento di mercato consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio locale e presso imprenditori del settore

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,80$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,57$$

$$C = 0,833$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = 1.499,50 \text{ €}$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 0,833$$

$$\text{Valor corretto OMI} = 1.249,08 \text{ €}$$

$$\text{Valore OMI} = 64.952,16 \text{ €}$$

$$\text{Valore medio di mercato} = 41.600,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore per confronto diretto} = 43.264,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = 925,00 €

Valore OMI = 48.100,00 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Ne deriva un tasso r pari a 0,00			
Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad 6,00 €			
Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:			
Valore per capitalizzazione = (6,00 € / 0,00) x 100 = 0,00 €			

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		113.052,16 €
Valore medio di mercato	= 1.250,00 € x 0,64 x 52,00 m ²	41.600,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.300,00 € x 0,64 x 52,00 m ²	43.264,00 €
Valore per capitalizzazione	= (6,00 € / 0,00) x 100	0,00 €
Valore stimato	65.972,05 €	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	65.972,00 €	

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:
Stima Immobile Via D. Bocci, 6.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno Cucina	15,02			15,02
WC	3,70			3,70
Camera	10,43			10,43
Disimpegno	2,80			2,80
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		31,95
		Superficie commerciale		31,95
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone	6,20			6,20
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		6,20
		Superficie commerciale		1,86
Superficie utile netta				31,95
Superficie utile lorda				31,95
Superficie commerciale				34,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
	Coefficiente globale	1,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	2.350,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	3.000,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	2.675,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	2.800,00 €

NOTE

Per questa metodologia di stima è stata eseguita un'indagine sull'andamento di mercato consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio locale e presso imprenditori del settore

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 1,00

K2 = 0,50

K = 0,63

C = 0,833

Valore normale unitario OMI = 2.759,50 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = 2.298,66 €

Valore OMI = 78.154,44 €

Valore medio di mercato = 90.950,00 €

Valore per confronto diretto = 95.200,00 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm

Ne deriva un tasso r pari a 0,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad 8,00 €

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(8,00 \text{ €} / 0,00) \times 100 = 0,00 \text{ €}$

Valore
migliore

Valore
peggiore

Valore

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		78.154,44 €
Valore medio di mercato	= 2.675,00 € x 1,00 x 34,00 m ²	90.950,00 €
Valore per confronto diretto	= 2.800,00 € x 1,00 x 34,00 m ²	95.200,00 €
Valore per capitalizzazione	= (8,00 € / 0,00) x 100	0,00 €
Valore stimato	88.101,48 €	
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	88.101,00 €	



Il sottoscritto Ingegnere Emanuele Carestia, con studio in RECANATI (MC), Frazione Sambucheto, 34/A, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero B76, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

ASTE
GIUDIZIARIE®
D I C H I A R A

ASTE
GIUDIZIARIE®

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 394.167,00 € (diconsi euro trecentonovantaquattromilacentosessantasette/00).

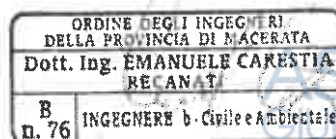
Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®
RECANATI, 29/12/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingegnere Emanuele Carestia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Dante Alighieri, 11

Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via Salvo D'acquisto, 4

Fabbricato sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via D. Bocci, 6



RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Immobiliare	Via Dante Alighieri, 11												
	Fabbricato	PORTO RECANATI	MC	Via Dante Alighieri		16	664	1	11	S1-1			240 094,00 €	127,00 m²
2	Stima Immobiliare	Via Salvo D'acquisto, 4												
	Fabbricato	PORTO RECANATI	MC	Via Salvo D'acquisto		16	318 410	52	4	4	A	38	65 972,00 €	52,00 m²
3	Stima Immobiliare	Via D. Bocci, 6												
	Fabbricato	PORTO RECANATI	MC	Via D. Bocci		13	392	11	6	2			88 101,00 €	34,00 m²
													394 167,00€	213,00 m²