
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**

Curatore Fallimentare:
Avv. Caterina Crescenzo

CONSULENZA N. 5

LOTTI N. 12 E 13



SOMMARIO

INCARICO	3
BENI IN PROCEDURA	3
BENI OGGETTO DI STIMA	4
TITOLARITÀ	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	5
TITOLI EDILIZI	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
LOTTO N. 12.....	8
LOTTO N. 13.....	10
METODO DI STIMA	12
VALUTAZIONE	13
LOTTO N. 12.....	13
LOTTO N. 13.....	13
RIEPILOGO VALUTAZIONI	13

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 di Liquidazione Giudiziale 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 Roseto Degli Abruzzi (TE), censiti al:

Catasto FABBRICATI

Foglio 34 p.lla 1016 sub. 32 cat. C/1 - Nuda Prop.
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 73 cat. F/4 - Prop. 500/1000
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 74 cat. F/4 - Prop. 500/1000
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 51 cat. F/5 - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 1405 sub. 2 cat. A/2 - Nuda Prop.
Foglio 34 p.lla 1405 sub. 36 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 34 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 43 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 44 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 84 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 85 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 130 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 3 cat. C/1 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 16 cat. C/3 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 17 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 36 cat. A/10 - Prop. 1/1
Foglio 53 p.lla 149 sub. 37 cat. A/10 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 27 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 69 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 65 cat. F/1 - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 140 sub. 31 cat. D/8 - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 1405 sub. 40 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 1016 sub. 75 cat. D/8 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 291 sub. 7 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 5 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 19 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 28 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 29 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 30 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 70 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 26 p.lla 779 sub. 72 cat. C/6 - Prop. 1/1

Foglio 26 p.lla 779 sub. 73 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 361 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 28 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 184 sub. 29 cat. A/2 - Prop. 1/1
Foglio 38 p.lla 702 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 1 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 2 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 3 cat. C/6 - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 390 sub. 4 cat. C/6 - Prop. 1/1

Catasto TERRENI Comune di Roseto degli Abruzzi

Foglio 55 p.lla 372 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 375 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 55 p.lla 376 vigneto - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 817 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 819 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 54 p.lla 760 seminativo - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 36 Fabb. Diruto - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 79 - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 92 - Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 93 - Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 177 - Uliveto - Prop. 1/1
Foglio 50 p.lla 202 - Sem Irr Arb - Prop. 1/1
Foglio 47 p.lla 2204 - Sem Irr Arb - Prop. 1/1

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

Al fine di rendere più commerciale l'alienazione dei beni sopracitati gli stessi vengono divisi e/o raggruppati in vari lotti, nello specifico oggetto della presente relazione, vengono stimati i seguenti beni, siti in **Roseto Degli Abruzzi**, ed individuati come lotti n. 12 e n. 13 come segue:

LOTTO 12 - Fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R4 Piano S2

Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 - Prop. 1/1

LOTTO 13 - Fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R12 Piano S2

Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 - Prop. 1/1

TITOLARITÀ

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

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sono pervenuti alla società in fallimento per giusti titoli e precisamente:
per averli acquistati dalla ***** sede in ***** c.f.
***** con atto di compravendita del 15/10/2009 del Notaio DE ROSA
TERESA Repertorio n. 38822 Trascritto al n. 10771/2009;
precedentemente ***** per atto di Fusione Società per Incorporazione con
atto del 26/03/2007 Pubblico ufficiale DE ROSA TERESA Sede ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE)
Repertorio n. 33413 -Trascritto con n. 4442.1/2007 *****
E precedentemente ***** per trasformazione di società da
***** Notaio De Rosa rep. 30815 del 26/04/2006 e precedentemente per atto
di mutazione di denominazione sociale da ***** con atto del 13/03/2006
Pubblico ufficiale DE GALITIIS LUIGI Sede Roseto Degli Abruzzi (TE) Repertorio n. 84978 -
Trascrizione n. 4135.1/2006 ***** l'aveva acquistato da
***** in data anteriore al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 22/11/2024,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 12/06/2013 - Registro Particolare 934 Registro Generale 7787
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA Repertorio 1161 del
17/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1647 del 09/08/2016
2. Annotazione n. 1918 del 04/08/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2166 del 06/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2169 del 06/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 258 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Capitale € 38.702,72 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 2.100,00 Spese € 4.192,28 Totale € 45.000,00
A favore: *****
Contro: *****

- 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 € 734.490,44 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 1.468.980,88

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
Nota disponibile in formato elettronico
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'immobile è stato realizzato sull'area di risulta della demolizione di un vecchio fabbricato iniziato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per i lavori eseguiti in difformità delle autorizzazioni concesse era stata rilasciata dal Comune di Roseto degli Abruzzi concessione edilizia in sanatoria n. 575/89 in data 14 giugno 1989; sono stati rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi il permesso a costruire n. 177 in data 28 giugno 2007 e successive varianti n. 1 in data 10 gennaio 2008 e n. 55 in data 12 marzo 2009; e la dichiarazione di agibilità con autorizzazione n. 76 in data 24 settembre 2010.

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.;

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;

Mentre le unità immobiliari presentano le seguenti caratteristiche/rifiniture:

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;

Infissi interni: porta in lamiera;

Impianto elettrico: canalizzazioni per predisposizioni impianto;

Scale: in c.a. con rivestimento in marmo;

L'immobile è dotato di ascensore condominiale fino al piano 2S;

Dotazioni condominiali: aree esterne coperte e scoperte;

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

LOTTO N. 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 12 - Fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R4 Piano S2
Foglio 34 p.lla 387 sub. 4 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il fondaco confina a nord, est ed ovest con il sub. 57 bcnc area condominiale, ad est/ovest con sub 57 bcnc area condominiale, a sud/est con sub 12 e ad ovest con il sub 3 salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaco	5,10 mq	6,00 mq	1	6,00mq	2,40m	S2
Totale superficie convenzionale:				6,00mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2006 al 26/04/2006	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 1 cat. D/2 Rendita Euro 16.952,70 L. 32.825.000
Dal 26/04/2006 al 26/03/2007	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 1 cat. D/2 Rendita Euro 16.952,70 L. 32.825.000
Dal 26/03/2007 al 26/05/2009	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 4 zona cens. 1 cat C/2 cl 2 cons 5 m² Rendita Euro 22,47
Dal 26/05/2009 al 15/10/2009	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 4 zona cens 1 cat C/2 cl 2 cons 5 m² Rendita Totale: 6 m² Euro 22,47

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	34	387	4	1	C/2	2	5 mq	Totale : 6mq	€ 22,47	S2	

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 ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori), è inserito in un contesto condominiale e soggetto a Regolamento di Condominio che unitamente alle annesse tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "I", all'atto a rogito del Notaio Teresa De Rosa in data 15 ottobre 2009, repertorio n. 38822/14756, registrato a Giulianova il 23 ottobre 2009 al n. 8359 e trascritto a Teramo il 26 ottobre 2009 al n. 10771 di formalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere conforme ai titoli edilizi rilasciati.

LOTTO N. 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO 13 - Fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R12 Piano S2
Foglio 34 p.lla 387 sub. 12 cat. C/2 - Prop. 1/1

CONFINI

Il fondaco confina a nord ed est con spazio condominiale sub. 57, a sud/ovest con il sub. 13 e a sud/est con il sub. 4 salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fondaco	5,10 mq	6,00 mq	1	6,00mq	2,40m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,00mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/2006 al 26/04/2006	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 1 cat. D/2 Rendita Euro 16.952,70 L. 32.825.000
Dal 26/04/2006 al 26/03/2007	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 1 cat. D/2 Rendita Euro 16.952,70 L. 32.825.000
Dal 26/03/2007 al 26/05/2009	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 4 zona cens. 1 cat C/2 cl 2 cons 5 m² Rendita Euro 22,47
Dal 26/05/2009 al 15/10/2009	***** Proprietà per la quota di 1/1	Foglio 34 p.lla 387 sub 4 zona cens 1 cat C/2 cl 2 cons 5 m² Rendita Totale: 6 m² Euro 22,47

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	34	387	12	1	C/2	2	5 mq	Totale : 6mq	€ 22,47	S2	

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 ha parti comuni con altre unità immobiliari (vano scala, area di corte, ascensore, corridoi e contatori), è inserito in un contesto condominiale e soggetto a Regolamento di Condominio che unitamente alle annesse tabelle millesimali trovasi allegato sotto la lettera "I", all'atto a rogito del Notaio Teresa De Rosa in data 15 ottobre 2009, repertorio n. 38822/14756, registrato a Giulianova il 23 ottobre 2009 al n. 8359 e trascritto a Teramo il 26 ottobre 2009 al n. 10771 di formalità.

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

LOTTO N. 12

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 12 - Fondaco	6,00 mq	650,00€	3.900,00€	100,00%	3.900,00€
Valore di stima in cifra tonda:					3.900,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 2.700,00

LOTTO N. 13

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 13 - Fondaco	6,00 mq	650,00€	3.900,00€	100,00%	3.900,00€
Valore di stima in cifra tonda:					3.900,00€

Deprezzamenti

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

Valore di stima in cifra tonda: € 2.700,00

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N° 12 - Fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R4 Piano S2	€ 3.900,00	€ 2.700,00
LOTTO N° 13 - Fondaco sito in Via Genzano n. 2 - Lungomare Roma Int. R12 Piano S2	€ 3.900,00	€ 2.700,00

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 18/11/2024

Il Coadiutore Tecnico
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

[Firma]
Cav. Geom. Reginelli Osvaldo

ELENCO ALLEGATI

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vista Satellitare per tutti i Lotti

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

Elenco Trascrizioni, Iscrizioni per tutti i Lotti.

LOTTO N 12

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**

LOTTO N 13

- **Allegato C_ Documentazione catastale**
- **Documentazione fotografica**