

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*****_***** (**)

ASTE
GIUDIZIARIE®

codice fiscale/partita I.V.A. *****

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICA DI CONGRUITA'

BENI IMMOBILI

INTEGRAZIONE

ALL'ELABORATO DEL 25/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Teramo, lì: 9/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sergio
PROCACCINI

Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini

Sez. A/a
Architetto

Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PROVINCIA DI TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice:

A) Premesso che:	3
B) Sopralluoghi	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	4
D) Proprietà	4
E) Provenienze	4
F) Dati catastali	5
G) Situazione edilizio-urbanistica	7
H) Atti pregiudizievoli	8
I) Sintetica descrizione degli immobili	9
L) Misurazione	11
M) Situazione occupazionale	11
N) Metodo di stima	12
Q) Stima degli immobili e riepilogo	12
Q) Conclusioni	12

A) Premesso che:

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dal Dott. V. Lenzi, nella sua qualità di Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo n° 1/2022, della società *****, con sede in comune di **Corropoli** (TE), Viale Adriatico n° 96, codice fiscale/partita I.V.A. *****, per:

- integrare la relazione di verifica di congruità del 25/03/2023 unicamente per quanto attiene alla documentazione fornita dal comune di Porto San Giorgio a seguito dell'accesso agli atti amministrativi effettuato;
- redigere uno specifico elaborato, sulla base della relazione di verifica di congruità del 25/03/2023, riferito unicamente agli immobili di proprietà della società *****, siti nel comune di Porto San Giorgio (FM).

La predetta relazione è stata redatta sulla base della seguente documentazione fornita dai commissari giudiziali, che è la seguente:

OMISSIS

- perizia di stima redatta dal Geom. *****, del 30/11/2021.

Per la descrittiva degli immobili, si faccia riferimento, per quanto possibile, anche a quanto riportato nei sopra citati elaborati.

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione;
- ha dato corso alle indagini di indole informativa;

e, successivamente, ha redatto l'elaborato che segue.

Nell'elaborato che segue:

- lo stato dei luoghi descritto, le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate citate, la documentazione fotografica ed il valore di stima sono quelli riportati nell'elaborato di verifica di congruità dello scrivente del 25/03/2023;
- sono stati aggiornati unicamente la storia ipotecaria delle provenienze e l'elenco degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili (come da richiesta del commissario).

B) Sopralluoghi

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati, al tempo della redazione della perizia di congruità, alla presenza dei commissari giudiziali/amministratori della società in concordato.

C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Al fine della identificazione degli immobili oggetto di verifica, si è fatto esplicito riferimento a quanto riportato negli elaborati estimativi redatti dal **.OMISSIS.** e Geom. ***** , di cui sopra.

E' stata effettuata una verifica catastale sulla società in concordato, mediante il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate, sulla base della quale è stato accertato che la stessa, è intestataria dei seguenti immobili:

.OMISSIS

IN COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (FM)

C.	Proprietà	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	1/1	Via D. Collina n° 2, Piano T	8	633	2	Cat. D/8			€ 6507,36
F	1/1	Via D. Collina n° 2, Piano 1	8	633	5	Cat. C/2	01	84 m²	€ 134,49

I predetti immobili sono stati oggetto di valutazione dei tecnici di parte della società in concordato e dall'esperto stimatore nominato nella E.I. n° 241/2019, come da tabella riepilogativa che segue:

Cat.	Ubicazione	Tecnico perizia	F.	Part.	Sub.
	.OMISSIS				
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano T	Geo*****	8	633	2
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano 1	Geo*****	8	633	5

Per comodità di trattazione, gli immobili di cui sopra, saranno parcellati in n° 6 distinti cespiti, come di seguito riportato:

Cat.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	CESPITE
	.OMISSIS				
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano T	8	633	2	6
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano 1	8	633	5	6

D) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà della società ***** , con sede in comune di ***** (**), ***** , codice fiscale/partita I.V.A. ***** .

E) Provenienze

.OMISSIS

La proprietà degli immobili di cui al cespite n° 6 è pervenuta in forza di:
- atto di trasformazione di società, a rog. Not. B. Ciampini, del 18/04/2016, rep. 250371, trascritto il 3/05/2016, al n° 1680 di formalità;

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rog. Not. B. Ciampini, del 26/03/2015, rep. 248378, trascritto il 31/03/2015, al n° 1667 di formalità;
- atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 9/11/2005, rep. 150571, trascritto il 24/11/2005, al n° 6411 di formalità.

Alla società *****, con sede in comune di *****, codice fiscale *****, la proprietà degli immobili era pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 9/11/2005, rep. 150571, trascritto il 24/11/2005, al n° 6411 di formalità, dai sigg.ri *****, nata in *****, il *****, *****, nato in *****, il *****, *****, nato in *****, il *****, *****, nato in *****, il *****, *****, nato in *****, il *****, e *****, nata a *****, il *****.

Ai predetti la proprietà degli immobili era pervenuta in forza dell'atto di donazione, a rog. Not. A. Rossi, del 29/05/2002, prot. n° 160686, trascritto il 25/06/2002, al n° 3163 di formalità e dell'atto di integrazione, a rog. Not. E. Vincenti, del 9/11/2005, rep. 150671, trascritto il 24/11/2005, al n° 6410 di formalità.

F) Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di verifica, ai Catasti Fabbricati e Terreni dei comuni di **OMISSIS** e Porto San Giorgio (FM), intestano a:

- *****, con sede in comune di ***** (**), *****, codice fiscale *****,

con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI:

OMISSIS

Comune di Porto San Giorgio

Proprietà	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
1/1	Via D. Collina n° 2, Piano T	8	633	2	Cat. D/8			€ 6507,36
1/1	Via D. Collina n° 2, Piano 1	8	633	5	Cat. C/2	01	84 m²	€ 134,49

CATASTO TERRENI:

OMISSIS

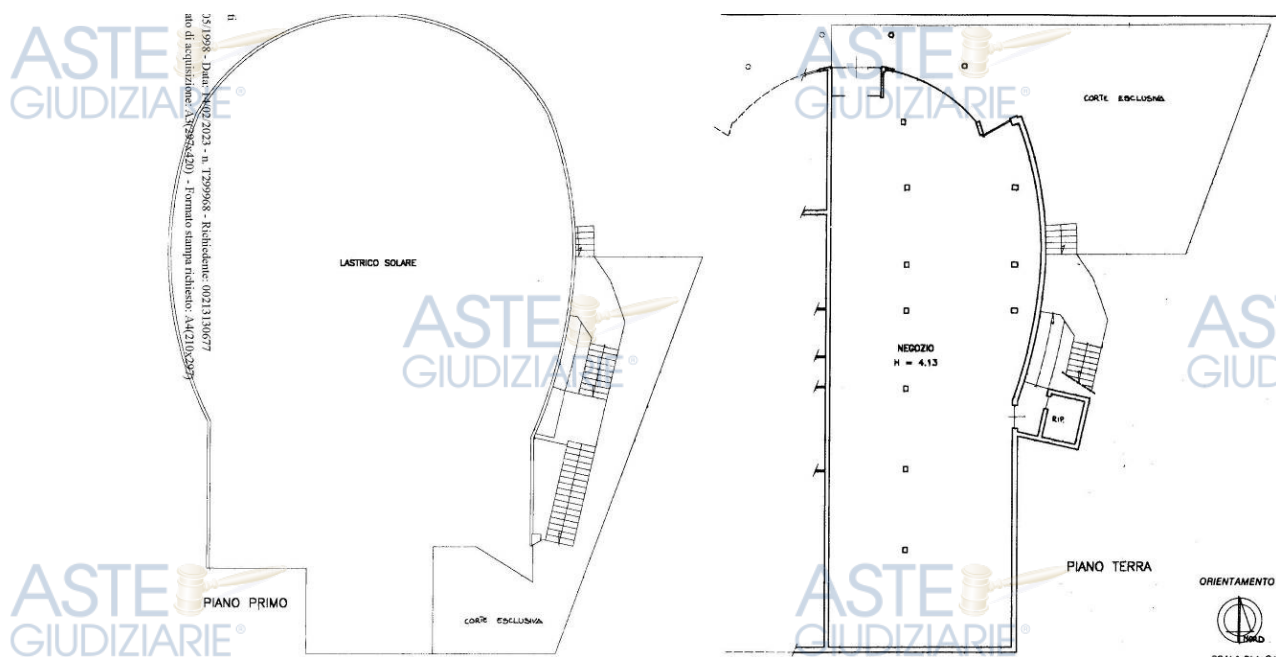
L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 633, ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 1.702 (comune anche ad altre unità immobiliari non oggetto di verifica).

Si riportano, a seguire, estratti delle planimetrie catastali dei fabbricati.

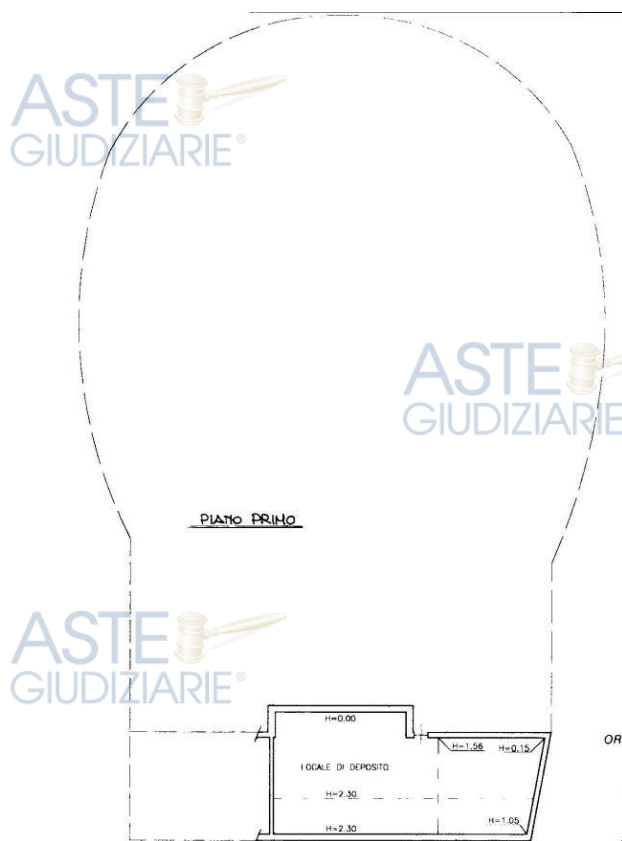
OMISSIS

*****_***** (**)

Immobili in comune di **omissis** (TE)
e Porto San Giorgio (FM)



Estratto della planimetria catastale – Porto San Giorgio CF 8-633-2 - Fuori scala grafica



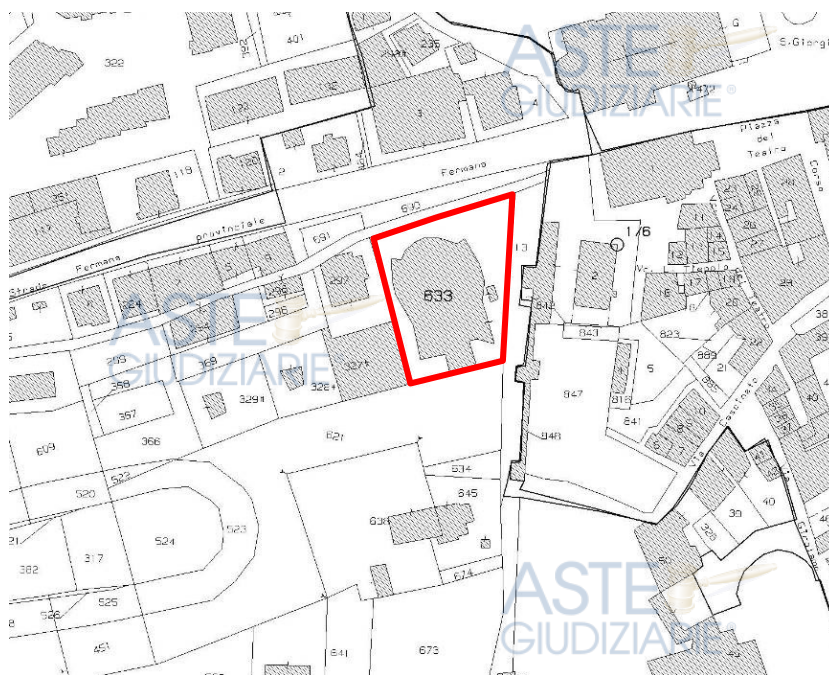
Estratto della planimetria catastale – Porto San Giorgio CF 8-633-5 - Fuori scala grafica

OMISSIS

Si riportano estratti dei fogli di mappa del comune di **..OMISSIS..** e Porto San Giorgio.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108



Estratto del foglio di mappa catastale del comune di Porto San Giorgio (FM) – Fuori scala Grafica

G) Situazione edilizio-urbanistica

Per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili **OMISSIS**, per la realizzazione dei fabbricati sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

OMISSIS

CESPITE N° 6:

- licenza di costruzione n° 2104, prot. n° 7333 del 29/07/1971;
- nulla osta n° 137 del 26/10/1977;
- nulla osta per esecuzione di lavori edili, prot. n° 306, pratica n° 8365 del 14/12/1977;
- concessione n° 3975 del 7/05/1998;
- concessione n° 4268 del 12/07/2000.

La valutazione del valore degli immobili verrà effettuata dallo scrivente nell'ipotesi di conformità edilizio-urbanistica degli stessi.

Integrazione

A seguito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, l'ufficio tecnico del comune di Porto San Giorgio (FM) ha comunicato quanto segue:

"A seguito della V.S. richiesta del Prot. n. 20551 del 10/07/2025, di documentazione relativa all'immobile sito nel Comune di Porto San Giorgio (FM), in Via D. Collina, Foglio n. 8 Part.IIa n. 633 sub 2.

- *Visti gli atti di ufficio, sulla scorta delle informazioni fornite dal richiedente;*
- *Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, Nuove norme sul procedimento amministrativo;*
- *Visto il D.P.R. 12 aprile 2006, n. 184 - Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi;*
- *Visto il Regolamento dei diritti di accesso dei cittadini alle informazioni ed agli atti amministrativi del Comune di Porto San Giorgio, approvato con deliberazione di C.C. n. 74 del*

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

29.11.1997, integrato con deliberazione di C.C. n. 19 del 23.05.2002.

Su richiesta da parte del richiedente in data 25/08/2025.

Comunica:

- che dal Registro delle Concessioni Edilizie, successivamente all'approvazione del progetto da parte della Commissione edilizia Comunale nella seduta del 27/07/1971 viene rilasciata la Licenza di Costruzione N. 2014 in data 29/07/1971 ai Sig.ri ***** e ***** , per la costruzione di ?Terrazzo e Night club?, la quale alla data odierna non risulta presente nel relativo fascicolo di archiviazione assieme ai relativi elaborati grafici.
- che dal Registro delle Concessioni Edilizie, successivamente all'approvazione del progetto da parte della Commissione edilizia Comunale nella seduta del 25/10/1977 viene rilasciata la Licenza di Costruzione N. 137 in data 26/10/1977 ai Sig.ri ***** e ***** , per la costruzione di ?servizi igienici?, la quale alla data odierna non risulta presente nel relativo fascicolo di archiviazione assieme ai relativi elaborati grafici.

Si ricorda che l'Accesso ai Documenti Amministrativi non è un diritto ma bensì un interesse. Si fa presente che la Pubblica Amministrazione ha l'obbligo di conservare i Documenti Amministrativi per un periodo di anni 10 alla data dell'ultima registrazione (Art. 2220 del Codice Civile). Che la Pubblica Amministrazione non svolge la funzione di conservatoria di atti presentati da terzi".

Allo scrivente, allegata alla precedente comunicazione, l'ufficio tecnico del comune di Porto San Giorgio (FM) ha trasmesso:

- scansione di elaborato dell'11/08/1975 (prot. 6177);
- titolo della concessione edilizia n° 3913 del 12/07/2000, per suddivisione in n° 2 unità immobiliari ed elaborati grafici;
- documentazione varia (fotografica, relazione tecnica, ecc.).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli specifici allegati. Per quanto sopra per lo scrivente non è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

OMISSIS

H) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il SPI dell'Agenzia delle Entrate di Teramo e Fermo, limitatamente alla società *****, è stato accertato che gli immobili sono gravati, alla data dell'11/02/2023, da:

OMISSIS

IMMOBILI IN COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO:

- **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo, iscritta il **19/12/2005**, al n° **2797** di formalità, a favore della ***** e contro ***** , per complessivi € 1.300.000,00 (immobili distinti al C.F. del comune di Porto San Giorgio, foglio 18, particella 633, subb. 2-5 – cespite n° 6);
- **pignoramento immobiliare** trascritto il **16/10/2018**, al n° **5867** di formalità, a favore della Intesa ***** e contro la società ***** (immobili distinti al C.F. del comune di Porto San Giorgio, foglio 18, particella 633, subb. 2-5 – cespite n° 6);
- **decreto di ammissione al concordato preventivo**, trascritto il **14/02/2023**, al n° **893**

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'Interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

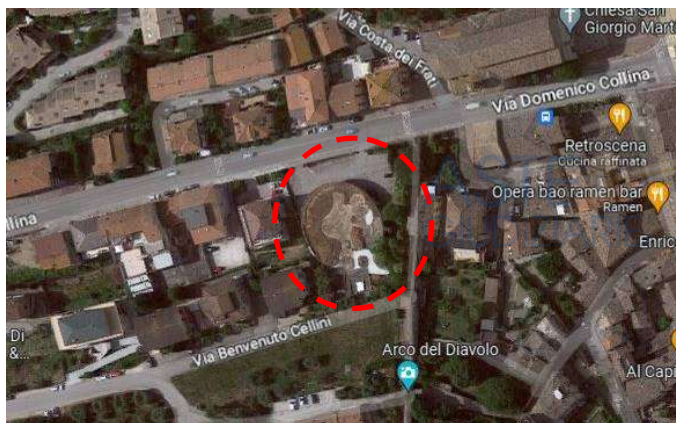
di formalità.

I) Sintetica descrizione degli immobili

OMISSIS

CESPITE N° 6

Porzione di fabbricato attualmente adibito ad attività commerciale (negozio), con annessa corte esterna, lastrico solare e locali magazzino, il tutto in comune di Porto San Giorgio (FM), Via D. Collina. Si riporta, a seguire, una vista area degli immobili.



Vista aerea - Fuori scala grafica

Gli immobili oggetto di verifica sono ubicati a poche decine di metri dalla S.S. n° 16 Adriatica, a ridosso del cento di Porto San Giorgio (FM).

I beni, realizzati con struttura portante in c.a., sono composti da un ampio locale attualmente adibito ad attività commerciale (con servizi) con annessi locale deposito e portico al piano terra e da un lastrico solare con porzione di locale allo stato grezzo/semigrezzo al piano primo (accessibile mediante rampa esterna).

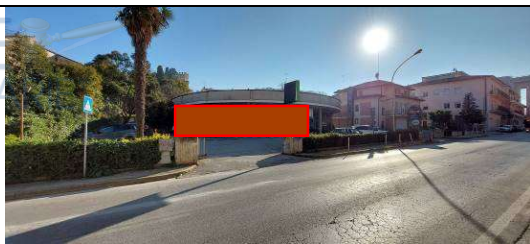
E' annessa un'area esterna scoperta a parcheggio pavimentata con conglomerato bituminoso.

Le finiture sono di ordinaria qualità: pavimentazione ceramica (in alcuni punti deteriorata), impianto di illuminazione con plafoniere ad incasso (controsoffitto).

Il lastrico solare presenta camminamenti e piazzole pavimentate con aiuole ed è nel più completo stato di abbandono (necessitano lavori di manutenzione).

Al piano primo è presente una porzione di locale allo stato grezzo/semigrezzo ad uso magazzino.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.



Vista esterna



Vista esterna



Vista interna



Vista interna



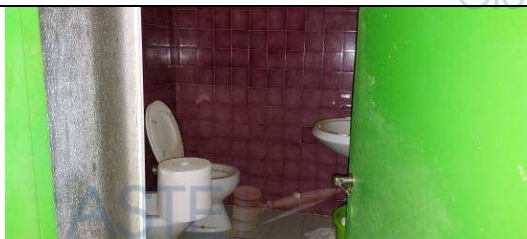
Vista interna



Vista interna



Vista interna



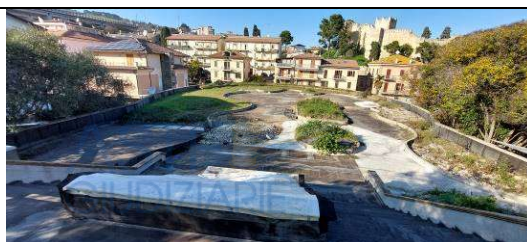
Vista interna



Vista esterna



Vista esterna



Vista del lastrico	Vista del lastrico
	
Vista del lastrico	Vista del locale al piano primo

L) Misurazione

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari/parti comuni, il tutto desunto dalle planimetrie catastali fornite.

Per la determinazione della superficie commerciale dei terreni, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, *"norme prestazionali in edilizia"*;
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, *"regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C"*;
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"*;
- *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

Le superfici commerciali, pertanto, sono le seguenti:

OMISSIS

CESPITE N° 6:

- locale al piano terra (sub. 2): **mq 560 circa**;
- portico (sub. 2): mq 35 x 0,10 = **mq 3,50 circa**;
- magazzino (sub. 5): mq 70 x 0,15 = **mq 10,50 circa**;
- lastrico (sub. 5): mq 980 x 0,05 = **mq 49 circa**.

M) Situazione occupazionale

La valutazione degli immobili viene effettuata nell'ipotesi di beni liberi da contratti di locazione/affitto.

N) Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi 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 presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni (ove presenti), la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, gli oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate/ripristino dello stato dei luoghi assentito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

La valutazione del valore di mercato degli immobili viene effettuata nell'ipotesi di conformità edilizio-urbanistica degli stessi.

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili, sono stati presi in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

L'OMI, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, pubblicizza valori commerciali, al metro quadrato lordo, compresi tra:

OMISSIS

Comune di Porto San Giorgio:

- negozi, tra un minimo di € 1.950,00/mq ed un massimo di € 3.100,00/mq;
- magazzino, tra un minimo di € 950,00/mq ed un massimo di € 1.350,00/mq.

OMISSIS

Q) Stima degli immobili e riepilogo

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il più probabile valore complessivo degli immobili, stimati a corpo e non a misura, sarà pari:

OMISSIS

CESPITE N° 6: mq 623 x € 1.030,00 = **€ 640.000,00 in cifra tonda.**

Q) Conclusioni

Il valore commerciale degli immobili oggetto di valutazione è pari a:

OMISSIS

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccacini.it
E mail: info@studioproccacini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti
Elenco del Ministero dell'interno L.07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047
Elenco dei Tecnici Competenti in Acustica Ambientale Abruzzo: D.D. DA13/108

CESPITE N° 6: *porzione di fabbricato adibito ad attività commerciale sita in Comune di Porto San Giorgio (FM) Via Domenico Collina n° 2.*

VALORE COMMERCIALE: € 640.000,00 IN CIFRA TONDA

OMISSIS

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna il presente elaborato e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- 1) *documentazione catastale;*
- 2) *ispezioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare;*
- 3) *omissis;*
- 4) *documentazione edilizio-urbanistica trasmessa dal comune di Porto San Giorgio.*

Teramo, lì: 9/10/2025

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

N. 462

Sez. A/a
Architetto