

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



S.r.l.

Viale Adriatico n° 96 - CORROPOLI (TE)

codice fiscale/partita I.V.A 

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERIFICA DI CONGRUITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

integrazione all'elaborato peritale del 25/03/2023

limitatamente agli immobili in comune di Corropoli, Viale

Adriatico (C.F. foglio 19, particella 89, subb. 3 – 5 – 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Teramo, li: 16/03/2026

PROVINCIA DI TERAMO
Sez. A/a
Architetto

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice:

A) Premesso che:	3
B) Sopralluoghi	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
D) Proprietà	4
E) Provenienze	4
F) Dati catastali	5
G) Situazione edilizio-urbanistica	7
H) Atti pregiudizievoli	10
I) Sintetica descrizione degli immobili	10
L) Misurazione	13
M) Situazione occupazionale	14
N) Metodo di stima	14
Q) Stima degli immobili e riepilogo	15
Q) Conclusioni	15



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 [REDACTED], con sede in comune di **Corropoli** (TE), Viale Adriatico n° 96, codice fiscale/partita I.V.A. [REDACTED] per integrare la relazione di verifica di congruità del 25/03/2023 unicamente per quanto attiene alla conformità edilizio-urbanistica del fabbricato sito in comune di Corropoli, Via Adriatico.

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

- perizia di stima in sede esecutiva (E.I. n° 241/2019) redatta dall'esperto stimatore Geom. Mario De Dominicis, dell'8/02/2021;
- perizia di stima redatta dal Geom. C. Graziaplena, dell'11/05/2022;
- **OMISSIS**,

e della documentazione reperita, per quanto possibile, presso gli uffici tecnici comunali.

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;
- è stato aggiornato unicamente l'elenco degli atti pregiudizievoli gravanti sugli immobili (come da richiesta del commissario).

B) Sopralluoghi

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati 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 Geom. M. De Dominicis, Geom. C. Graziaplena e **OMISSIS**, 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:

IN COMUNE DI CORROPOLI (TE)

C.	Proprietà	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	1/1	C.da Vibrata, Piano T-1	19	89	3	Cat.D/8			€ 7.254,00
F	1/1	V.le Adriatico, Piani S1-T - 2	19	89	5	Cat.D/8			€ 13.494,20
F	1/1	V.le Adriatico, Piano T	19	89	6	Cat.D/1			€ 15.040,60

OMISSIS

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.
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piani T-1	Geom. Graziaplena	19	89	3
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piani S1-T - 2	Geom. Graziaplena	19	89	5
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piano Piano T	Geom. De Dominicis	19	89	6
	OMISSIS				

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
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piani T-1	19	89	3	1
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piani S1-T - 2	19	89	5	1
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piano Piano T	19	89	6	1
	OMISSIS				

D) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà della società [redacted], con sede in comune di **Corropoli** (TE), Viale Adriatico n° 96, codice fiscale/partita I.V.A. [redacted]

E) Provenienze

La proprietà degli immobili di cui ai cespiti nn° 1- **OMISSIS** è pervenuta, in forza di:

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

- atto di trasformazione di società, a rog. Not. B. Ciampini, del 18/04/2016, rep. 250371, trascritto il 3/05/2016, al n° 4136 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° 3195 di formalità;

OMISSIS

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rog. Not. E. Vincenti, del 13/11/2002, rep. 129037, trascritto il 22/11/2002, al n° 12140 di formalità

OMISSIS**F) Dati catastali**

Le unità immobiliari oggetto di verifica, ai Catasti Fabbricati e Terreni dei comuni di **Corropoli (TE)** e **OMISSIS**, intestano a:

- **[REDACTED]**, con sede in comune di **Corropoli (TE)**, Viale Adriatico n° 96, codice fiscale **[REDACTED]**

con i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI:

Comune di Corropoli

Proprietà	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
1/1	C.da Vibrata, Piano T-1	19	89	3	Cat.D/8			€ 7254,00
1/1	V.le Adriatico, Piani S1-T - 2	19	89	5	Cat.D/8			€ 13.494,20
1/1	V.le Adriatico, Piano T	19	89	6	Cat.D/1			€ 15.040,60

OMISSIS

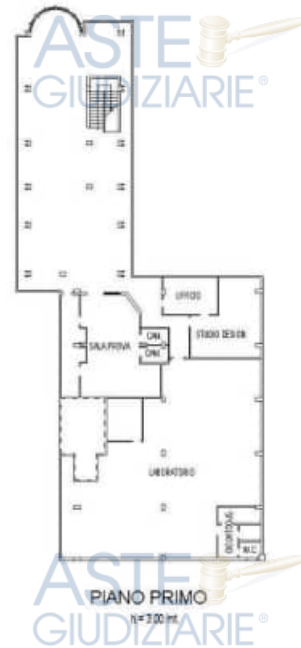
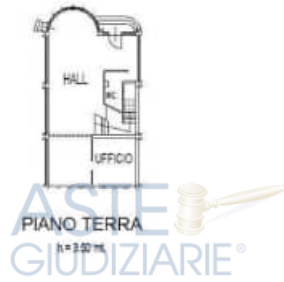
Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alle visure catastali allegate.

L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 89, ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 12.160.

OMISSIS

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

6

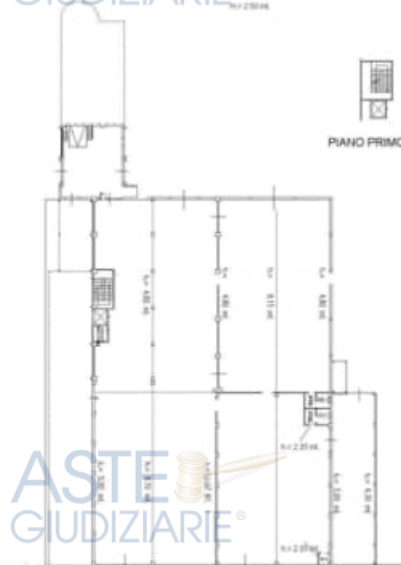
ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria catastale – Corropoli CF 19-89-3- Fuori scala grafica



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria catastale – Corropoli CF 19-89-5 - Fuori scala grafica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

7

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto della planimetria catastale – Corropoli CF 19-89-6 - Fuori scala grafica

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riportano estratti dei fogli di mappa del comune di Corropoli e **OMISSIS**



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Estratto del foglio di mappa catastale del comune di Corropoli – Fuori scala Grafica

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G) Situazione edilizio-urbanistica

Integrazione

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili, nell'elaborato del Geom. De Dominicis (limitata alla porzione di capannone in Corropoli di cui al sub. 6) e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Corropoli, per la realizzazione dei fabbricati oggetto di valutazione, sono stati rilasciati/richiesti i seguenti titoli edilizi:

CESPITE N° 1:

- concessione edilizia n° 10 del 22/04/1977, prat. n° 918/76, per costruzione di palazzina per esposizione, uffici ed appartamento custode;
- concessione edilizia n° 1 del 22/04/1977, prat. n° 3067/76, per costruzione stabili industriali-variante di un capannone ed ampliamento;
- concessione edilizia n° 21 del 22/04/1977, prat. n° 1143/77, per costruzione stabilimento industriale (progetto variante);
- concessione edilizia n° 48 del 20/09/1978, per costruzione di un recinto;
- concessione edilizia n° 68 del 27/12/1978, per costruzione di capannone industriale – variante in corso d'opera;
- concessione edilizia n° 53 dell'8/07/1980, per costruzione di tettoia annessa al laboratorio artigiano per la lavorazione del ferro;
- concessione edilizia n° 36 del 14/10/1982, per variante con riduzione di volume e superficie coperta – conc. edil. N° 10 del 22/04/1977 (presente comunicazione della ditta richiedente che le opere non saranno realizzate);
- autorizzazione di agibilità del 24/10/1984, prat. 3164/84;
- concessione edilizia n° 23 del 13/03/1984, per costruzione di un fabbricato commerciale – variante in sostituzione della concessione edilizia n° 36 del 14/10/1982;
- concessione edilizia n° 87 del 6/11/1984, per costruzione di un fabbricato commerciale – variante per la costruzione di un cantinato- precedente concessione n° 23 del 13/03/1984;
- concessione edilizia n° 34 del 30/06/1986, per costruzione di un fabbricato commerciale – variante ai lavori autorizzati con precedenti concessioni edilizie n° 36 del 14/10/1982 – n° 23 del 13/03/1984 e n° 87 del 6/11/1984;
- autorizzazione di agibilità del 29/04/1987, prat. 4598/86;
- concessione edilizia n° 28 del 6/05/1994, per costruzione magazzino casalinghi ed articoli metallici;
- D.I.A. del 27/06/2003, prot. n° 4181, per realizzazione opere interne;
- S.C.I.A. del 2/11/2011, prot. n° 11747, per ristrutturazione e realizzazione opere interne;

- S.C.I.A. del 19/09/2012, prot. n° 8885, per installazione impianto fotovoltaico;
- S.C.I.A. del 26/09/2014, prot. n° 9626, per cambio destinazione d'uso senza opere da locale ufficio e hall a laboratorio e locale commerciale.

Si rappresenta che, l'ufficio tecnico comunale, ha comunicato, con nota del 12/03/2026, prot. 2940, che agli atti dell'Ente non risultano presenti:

- riferite alla societ [REDACTED]
- D.I.A. n° 41/2002, D.I.A. n° 30/2003, concessione edilizia n° 18/2000, concessione edilizia n° 64/2002, concessione edilizia n° 10/2002, S.C.I.A. n° 56/11, S.C.I.A. n° 50/14,
- riferite ai sigg.ri [REDACTED]
- concessione edilizia n° 23/1984, concessione edilizia n° 87/1984, concessione edilizia n° 34/1986, concessione edilizia n° 22/1984, concessione edilizia n° 86/1984, concessione edilizia n° 16/1986.

Per maggiori dettagli e completezza si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Dalla visione dei fascicoli esaminabili risulta che:

- gli elaborati grafici presenti non presentano lo specifico riferimento al titolo edilizio abilitativo rilasciato;
- nel fascicolo edilizio n° 68/1978 è stata rivenuta documentazione riferibile all'anno 1975 ed è stato rintracciato una "appunto" dal quale si desumerebbe che il carteggio edilizio sia stato trasmesso, negli anni 1995/1996, a legale esterno all'ente (e, quindi, lo stesso non è stato visionato dallo scrivente);
- viste la data di rilascio della maggior parte dei titoli edilizi, la catalogazione dei documenti di parte degli stessi appare "confusionaria".

Letta la dichiarazione rilasciata dal responsabile del settore urbanistica del comune di Corropoli (la non reperibilità di alcuni fascicoli edilizi) e di quanto sopra esposto, non è possibile, dichiarare la conformità edilizio-urbanistica del complesso.

Sulla base della documentazione visionata e delle valutazioni sopra esposte, per quanto è stato possibile verificare, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, alla chiusura della tettoia (oggi laboratorio), alla realizzazione di porzione del capannone adibito a laboratorio artigianale ed alla differente distribuzione interna dell'unità immobiliare di cui al sub. 6, alla realizzazione di tettoie sul perimetro del complesso (lati Est, Sud ed Ovest), all'ampliamento ed alla chiusura di una tettoia sul lato Est (sub. 5), alla realizzazione di una tettoia chiusa sul lato Ovest (sub. 5), alla realizzazione del piano secondo del corpo di fabbrica posto Nord dell'unità immobiliare di cui al sub. 5 (si precisa, comunque, che nell'ultimo titolo edilizio abilitativo rilasciato per la predetta porzione di

immobile, il piano secondo non è riportato in pianta ma è rappresentato nella sezione), alla realizzazione del capannone (piano terra) lato Nord-Est di cui al sub. 5, ad ampliamenti volumetrici, a differenti dimensioni/altezze utili dei locali, ad una differente distribuzione interna dei locali, a differenti prospetti, ecc.

OMISSIS

H) Atti pregiudizievoli

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

IMMOBILI IN COMUNE DI CORROPOLI:

- **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo iscritta, il **18/02/2011**, al n° **566** di formalità, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] per complessivi € 2.000.000,00.

L'ipoteca è annotata da formalità per rinegoziazione della durata residua dell'ammortamento e del relativo tasso di interesse, n° 1364/2013 di formalità;

- **pignoramento immobiliare** trascritto il **13/03/2019**, al n° **2679** di formalità, a favore della [REDACTED] e contro la società [REDACTED] (immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, subb. 3-5);

- [REDACTED]

(immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, sub. 6);

- **pignoramento immobiliare** trascritto il **17/12/2019**, al n° **12967** di formalità, a favore dell [REDACTED] e contro la società [REDACTED] (immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, sub. 6);

- **decreto di ammissione al concordato preventivo**, trascritto il **21/02/2023**, al n° **2285** di formalità.

OMISSIS

I) Sintetica descrizione degli immobili

CESPITE N° 1

Fabbricato da cielo a terra composto da piani interrato (adibito a magazzino), terra (adibito ad area produttiva/magazzino/punto vendita/negozi/esposizione), primo (adibito a magazzino, laboratorio ed esposizione) e secondo (adibito a magazzino), oltre a tettoie (in parte chiuse) ed aree esterne di pertinenza, il tutto in comune di Corropoli, Viale Adriatico.

Si riporta, a seguire, una vista area degli immobili.



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il collegamento tra i vari piani è garantito da scale interne/impianti montacarichi.

Il fabbricato è realizzato, essenzialmente, con struttura portante in c.a./prefabbricata, solai interpiano in laterocemento, coperture in laterocemento/prefabbricata/ in metallo.

Su parte delle coperture sono presenti lastre in cemento amianto (eternit).

Le finiture degli immobili rispecchiano, essenzialmente, la vetustà della costruzione, pavimentazioni in battuto di cls nella parte produttiva/magazzino, in legno/laminato nella parte espositiva/laboratorio, monocottura nel magazzino al piano sottotetto, infissi esterni in metallo. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte del tipo industriale. L'area esterna, recintata, presenta pavimentazioni in conglomerato bituminoso e terreno vegetale. A seguire, documentazione fotografica degli immobili.





Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



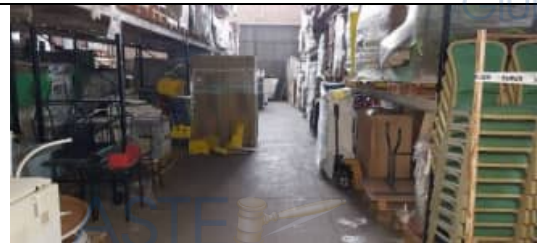
Vista area produzione P.T.



Vista area produzione P.T.



Vista area produzione P.T.



Vista magazzino P.T.



Vista magazzino P.T.



Vista magazzino P.T.



Vista magazzino P. S1



Vista magazzino P.T.

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



Documentazione fotografica

OMISSIS

L) Misurazione

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle

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

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:

CESPITE N° 1:

- opificio al piano terra (sub. 6): **mq 2.380 circa**;
- magazzino al piano S1 (sub. 5): mq 130 x 0,30 = **mq 39 circa**;
- magazzino al piano terra (sub. 5): **mq 1.740 circa**;
- tettoie al piano terra (sub. 5): mq 410 x 0,05 = **mq 20,50 circa**;
- magazzino al piano secondo (sub. 5): mq 735 x 0,40 = **mq 294 circa**;
- negozio al piano terra (sub. 3): **mq 130 circa**;
- esposizione/laboratorio al piano primo (sub. 3): **mq 740 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:

Comune di Corropoli:

- magazzini, tra un minimo di € 350,00/mq ed un massimo di € 500,00/mq;
- negozi, tra un minimo di € 780,00/mq ed un massimo di € 1.550,00/mq;
- capannoni industriali, tra un minimo di € 300,00/mq ed un massimo di € 450,00/mq;
- capannoni tipici, tra un minimo di € 210,00/mq ed un massimo di € 310,00/mq;
- laboratorio, tra un minimo di € 420,00/mq ed un massimo di € 620,00/mq;
- uffici, tra un minimo di € 800/mq ed un massimo di € 1.150,00/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:

CESPITE N° 1: mq 2.380 x € 180,00 + mq 2.093 x € 210,00 + mq 130 x € 550,00 + mq 740 x € 340,00 = **€ 1.190.000,00 in cifra tonda;**

OMISSIS

Q) Conclusioni

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

CESPITE N° 1: *fabbricato artigianale con annessi locali commerciali, tettoie ed aree esterne di pertinenza, il tutto in comune di Corropoli, Viale Adriatico*

VALORE COMMERCIALE: € 1.190.000,00 IN CIFRA TONDA



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

Allegati:

1) *attestazione del 12/03/2026 - titoli edilizi visionati.*

Teramo, lì: 16/03/2026



Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini



16





COMUNE DI CORROPOLI

Provincia di Teramo

Piazza Piedicorte, 5 64013 Corropoli (Te)
Tel. 086180651 - fax 0861810024



COMUNE DI CORROPOLI
Provincia di Teramo
N. 0002940 U 12/03/2026
Cla: 1.6



Spett. le Arch. **PROCACCINI Sergio**

64100 TERAMO

OGGETTO: Istanza di accesso agli atti. Comunicazione

In relazione alla istanza di accesso agli atti, relativa alla presenza di pratiche edilizie della ditta [REDACTED] questo ufficio, comunica che agli atti di questo Ente non risultano presenti le seguenti pratiche edilizie, per smarrimento, riferite alla predetta società:

1. DIA n. 41/2002
2. Dia n. 30/2003
3. Concessione Edilizia n. 18/2000
4. Concessione edilizia n. 64/2002
5. Concessione edilizia n. 10/2002
6. SCIA n. 56/2011
7. SCIA n. 50/2014

Pratiche edilizie intestate a [REDACTED] agli atti di questo Ente non risultano presenti le seguenti pratiche edilizie, per smarrimento, riferite ai predetti signori:

1. Concessione edilizia n. 23/1984
2. Concessione edilizia n. 87/1984
3. Concessione edilizia n. 34/1986
4. Concessione edilizia n. 22/1984
5. Concessione edilizia n. 86/1984
6. Concessione edilizia n. 16/1986.

saluti.



Il Responsabile del Procedimento
geom. Angelantonio Cretone

email info@comunecorropoli.it - pec protocollo@pec.comunecorropoli.it

P. IVA 00425220670 - C.F. 8200282067