

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

Liquidazione controllata n° 17/2025

1



PERIZIA DI STIMA

Teramo, lì: 7/10/2025


Sergio
PROCACCINI
N. 462
Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini
Architetto

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

Indice:

A) Premesso	3
B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima.....	3
C) Proprietà	4
D) Provenienze	4
E) Dati catastali.....	4
F) Confini.....	8
G) Situazione edilizio-urbanistica.....	8
H) Atti pregiudizievoli	10
I) Attestati di prestazione energetica	10
L) Regolamento di condominio	10
M) Parti comuni.....	10
N) Descrizioni degli immobili	11
O) Misurazione	16
P) Metodo di stima	17
Q) Stima.....	18
R) Valore in procedura.....	18

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

A) Premesso

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dal G.D. Dott. F. Conciatori, in data 14/08/2025, di redigere la perizia tecnico-estimativa inerente agli immobili di proprietà della società ***** , con sede in ***** (**), codice fiscale/partita I.V.A. *****.

Ricevuto l'incarico, lo scrivente:

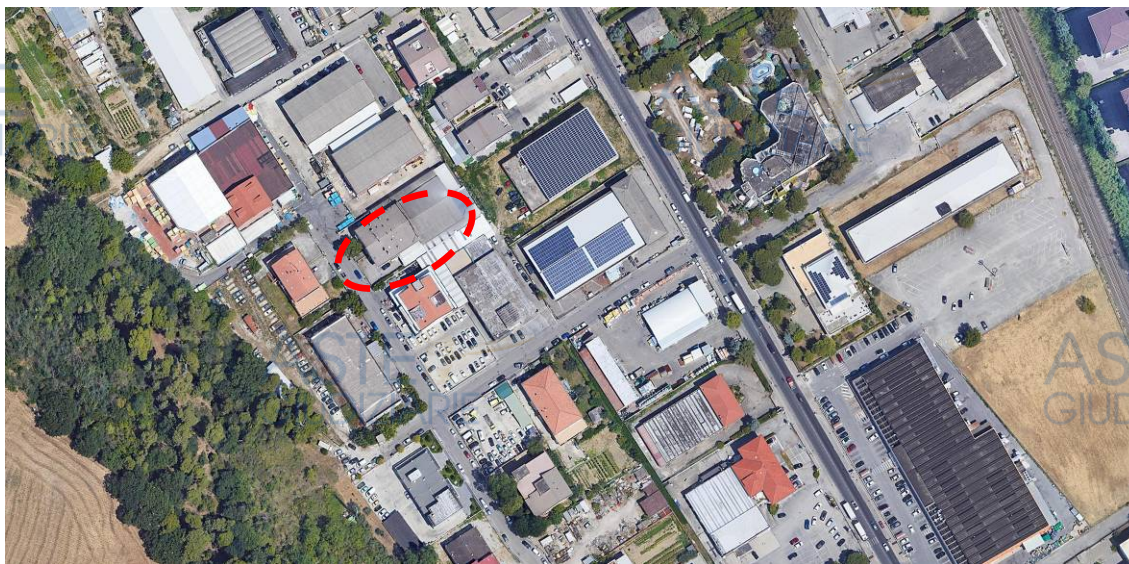
- ha dato corso alle indagini di indole informativa e tecnica;
- ha effettuato sopralluoghi all'interno degli immobili;
- ha raccolto i documenti necessari all'espletamento dell'incarico;
- ha predisposto gli elaborati da allegare alla relazione.

Successivamente, ha proceduto alla valutazione dei beni rassegnando l'elaborato tecnico estimativo che segue.

B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di valutazione (porzione di fabbricato da cielo a terra) siti in comune di Silvi, Via Maestri del Lavoro n° 14, sono composti da una piano terra ad uso laboratorio/magazzino (attualmente adibiti ad ufficio e laboratorio), da un piano primo ad uso alloggio del custode e da un piano secondo ad uso deposito attualmente adibito a civile abitazione.

Si riporta, a seguire, una vista aerea (fuori scala grafica) con l'individuazione degli immobili.



Vista aerea (fuori scala grafica)

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

La denominazione della società in liquidazione ed i dati catastali degli immobili riportati nella nota di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione corrispondono con quelli delle attuali partite catastali.

Le superfici catastali sopra indicate sono quelle desumibili dalle visure (determinate sulla base del D.P.R. n°138/98). La consistenza catastale non corrisponde con quella commerciale che verrà successivamente determinata dallo scrivente.

La soppressione del sub. 1 ha generato e/o variato i subb. 2 – 3 – 4 – 5.

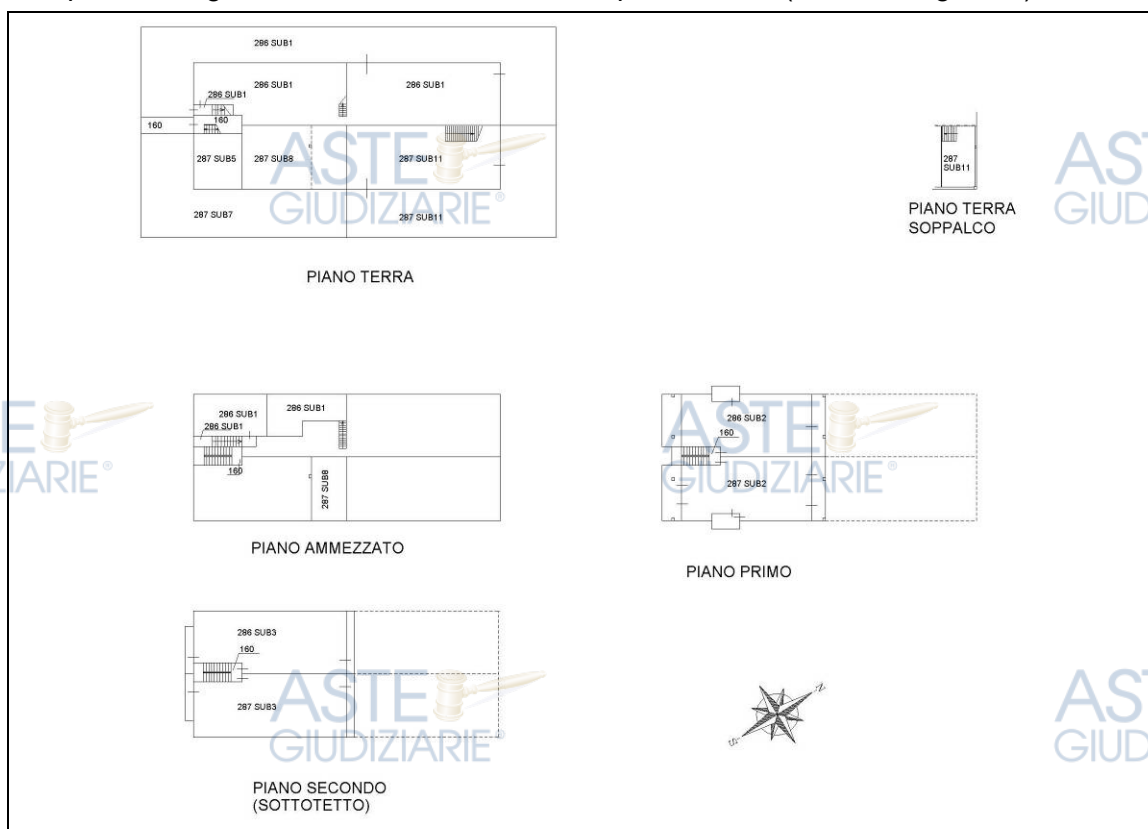
L'unità immobiliare di cui al sub. 4 (oggi soppressa), che deriva dalla soppressione del sub. 1, ha generato/variato i subb. 6 – 7 – 8 – 9.

L'unità immobiliare di cui ai sub. 5 deriva dalla soppressione del sub. 1.

L'unità immobiliare di cui al sub. 7 è un b.c.n.c. ai subb. 5 ed 8 (area esterna).

L'area di pertinenza del fabbricato ha una superficie catastale, tra coperta e scoperta, di mq 920 (ente urbano).

Si riporta, a seguire, un estratto dell'elaborato planimetrico (fuori scala grafica).



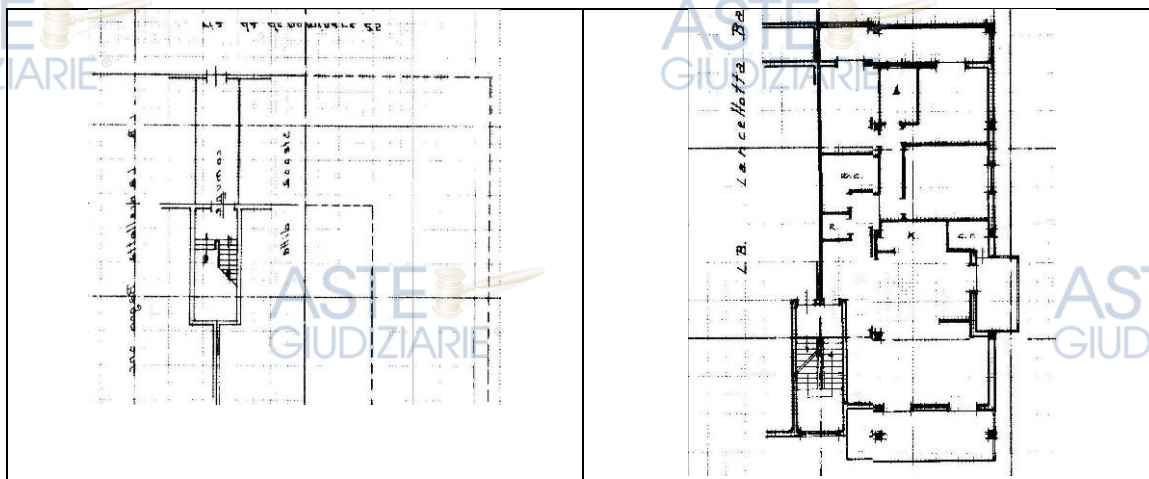
Estratto dell'elaborato planimetrico (fuori scala grafica)

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Si riportano, a seguire, estratti delle schede catastali degli immobili (fuori scala grafica).

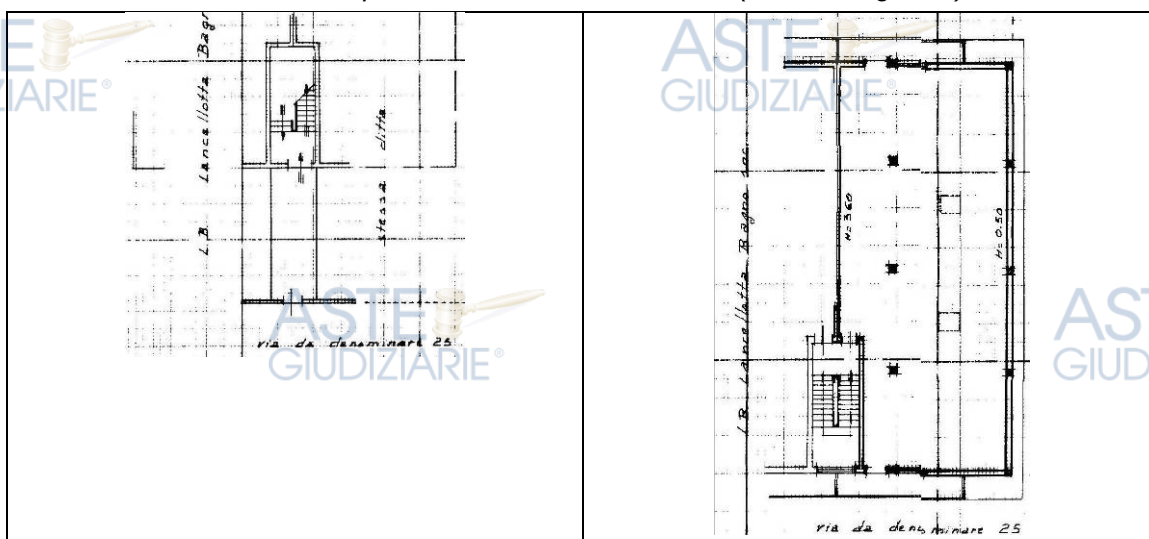
Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

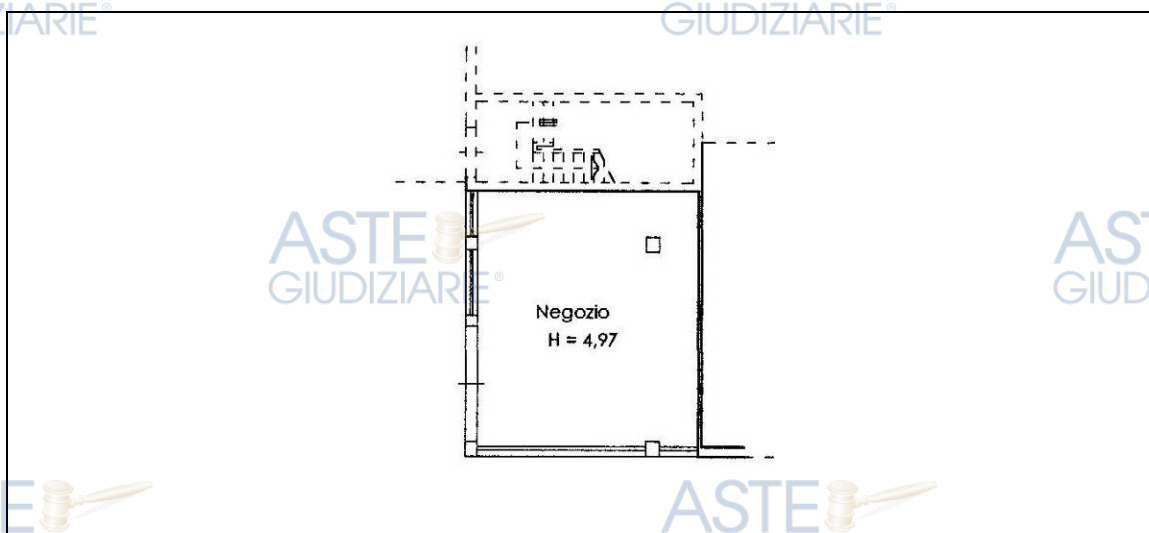


6

Estratto della planimetria catastale del sub. 2 (fuori scala grafica)

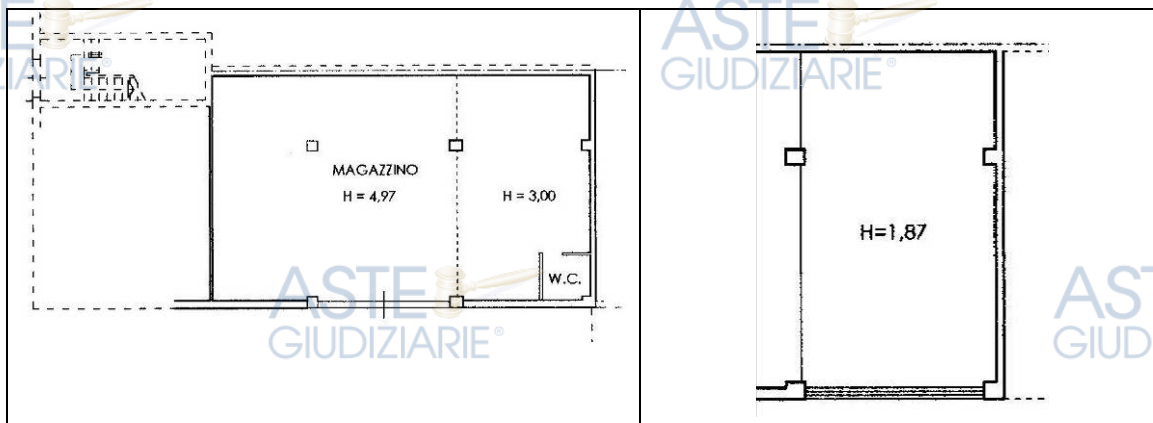


Estratto della planimetria catastale del sub. 3 (fuori scala grafica)



Estratto della planimetria catastale del sub. 5 (fuori scala grafica)

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--



Estratto della planimetria catastale del sub. 8 (fuori scala grafica)

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Sono state accertate difformità tra quanto riportato nelle schede catastali e quanto riscontrato in loco riconducibili, essenzialmente, ad una differente destinazione d'uso di parte dei locali al piano terra e dell'intero piano secondo (sottotetto), ad una differente divisione planimetrica dei locali ai piani terra e secondo, ecc., alla chiusura di alcuni terrazzi, ecc.

Prima della firma del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'aggiornamento catastale delle unità immobiliari.

Si riporta, a seguire un estratto del foglio di mappa catastale (fuori scala grafica)



Estratto del foglio di mappa catastale (fuori scala grafica)

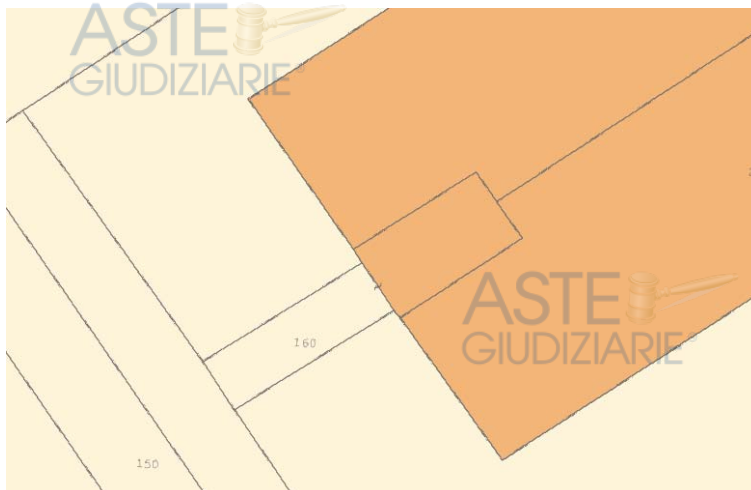
Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

Parte dell'area esterna ed il vano scala del fabbricato sono identificati con la particella 160, al C.T. di mq 33 (ente urbano) ed al C.F., come bene comune non censibile (b.c.n.c. area scoperta di accesso al vano scala e vano scala comune alla particella 286 subb. 2 e 3 ed alla particella 287 sub. 2 e 3).

Si riporta, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale (fuori scala grafica) con l'individuazione della particella 160.



Estratto del foglio di mappa catastale – particella 160 (fuori scala grafica)

La particella 287 al C.T. deriva dalla soppressione della particella 160 di originari mq 1.770.

F) Confini

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con proprietà ***** , Via Maestri del Lavoro (particella 149 in testa a *****), proprietà ***** , salvo altri e/o variati.

G) Situazione edilizio-urbanistica

Sulla base della documentazione fornita dagli uffici tecnici del comune di Silvi, il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di valutazione sono parti costituenti, è stato edificato in forza della concessione edilizia n° 14, prot. 668, del 14/02/1979 (non fornita allo scrivente dagli uffici comunali) e della successiva variante n° 1570 del 31/08/1984.

Si riporta, a seguire, il titolo della concessione edilizia in variante di cui sopra.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/2018

COMUNE DI SILVI
PROVINCIA DI TERAMO
COD. FISCALE 400050673

REP. N. _____
PROT. N. 8971

ATTO DI CONCESSIONE N. 1570

IL SINDACO

Vista la richiesta di concessione in data 27 Giugno 1984 del Sig. _____

Cod. Fiscale _____ nato a _____ il _____ res. a _____ n° _____
Cod. Fiscale _____ nato a _____ il _____ res. a _____ n° _____
Cod. Fiscale _____ nato a _____ il _____ res. a _____ n° _____
Cod. Fiscale _____ nato a _____ il _____ res. a _____ n° _____
Cod. Fiscale _____ nato a _____ il _____ res. a _____ n° _____

per l'esecuzione di: Variante alla licenza edilizia n. 14 prot. 660 del 14.02.1971

Visto il progetto dell'opera completa di pianimetrie, disegni;
Visto il parere favorevole della Commissione edilizia comunale nella seduta del 05/07/84

Visto: _____
Vista: _____
Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
Viste le norme in materia edilizia, stabilite dal codice civile;
Viste le norme del T.U. legge com. e prov. 3 marzo 1934, n. 383;
Viste le norme del T.U. legge 27 luglio 1934, n. 1265;
Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1935, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19/01/58, n. 302 e successive norme e discipline;
Visti i regolamenti comunali di edilizia ed onorario, d'igiene e sanità e di polizia urbana;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Vista la legge regionale 24.1.1980, n. 8;
Vista la legge regionale 12.4.1983, n. 18;

DETERMINA

in L. 734/780 l'importo degli oneri di urbanizzazione, da versarsi:
L. 734/780 al ritiro della concessione, L. 734/780 della richiesta;
L. _____ al _____; L. _____ l'importo del costo di costruzione da versarsi:
in L. _____ al ritiro della concessione; L. _____ al _____
L'importo totale dovrà essere versato comunque entro 3 anni dal rilascio della concessione; nel caso che i lavori siano ultimati prima di una delle scadenze di cui sopra, il concessionario corrisponderà quanto ancora dovuto, entro e non oltre la data di ultimazione delle opere stesse. Per i versamenti di cui alle scadenze sopracitate, il concessionario è tenuto, in anticipo, a prendere contatti con l'Ufficio Tecnico per la predisposizione dei relativi ordinari di incasso.

Vista la ricevuta di L. 734/780 l'importo della rata relativa agli oneri di urbanizzazione
Vista la ricevuta di L. _____ l'importo della rata relativa agli oneri di costo di costruzione
Viste le polizze fidejussorie a garanzia delle somme ritate

CONCEDE

di eseguire i lavori entro e non oltre il termine, sotto di cui sopra, osservando tutte le norme tecniche, edilizie stabilite dal codice civile, dai regolamenti comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia; nonché in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo, altresì, che la costruzione risulti solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con il rispetto delle seguenti norme particolari:

ASTE GIUDIZIARIE

9

Il cantiere di costruzione (sui lati prospicienti la via, aree e spazi pubblici), sia chiuso con staccionata o con altro solido sistema. Si opporrà sul cantiere stesso cartello indicante estremi della concessione, nominativi del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice, dell'autorità.

Ché non siano mai ingombrare, da qualsiasi genere di materiale, le vie aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Ché siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione; rimossi ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurato, nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di molestie o incomodi che possono derivare con l'esecuzione dei lavori.

Ogni eventuale occupazione di via, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Comunale con l'abbigliamento specifico che la ore così occupate siano restituite a lavoro ultimato, od in qualsiasi altro momento su richiesta dell'autorità Comunale, nello stato in cui viene consegnato.

Ché siano salvi, rispetti e vengano tutti i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori, il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio Comunale ed all'eventuale proprietario, senza manometterle né danneggiarle.

Le recinzioni del cantiere di cui al capo I° dovranno essere verificate a strisce per la loro netta distinzione ed illuminare, per tutto il periodo in cui resta ancora la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibili.

A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la vista del rustico.

L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precati, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimata a tenore dei relativi regolamenti.

L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei lavori e su richiesta dell'interessato, prima dell'inizio dei lavori stessi.

E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge 28.1.1977 n. 10.

Ché siano osservate le norme e disposizioni di cui al R.D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice o armato.

Ché siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R.D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone sismiche di 1° e 2° categoria.

Ché siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione di infortuni.

Ché siano tempestivamente denunciate, prima dell'effettivo inizio dei lavori, le eventuali opere in cemento armato. Delle stesse si dovrà eseguire collaudi finali per il rilascio di certificato di abitabilità.

Ché prima dell'effettivo inizio dei lavori, nelle zone di risanamento a cura e spese dello stesso, si si munisca dell'autorizzazione del Genio Civile.

Ché i lavori abbiano inizio entro e non oltre 1 anno dal rilascio della presente concessione ed abbiano termine entro e non oltre 3 anni dal loro inizio.

Ché sia rispettata la legge 373 del 30.4.1976 e relativo regolamento di esecuzione.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori o l'autore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità esecutive di cui alla presente concessione.

Si allegano alla presente un esemplare delle tavole dei disegni muniti di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, N. 3 1.100.1394 IL SINDACO

COMUNE DI SILVI - RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Notificatore, dichiara di aver notificato la presente concessione al Signor _____

Titolo della concessione edilizia in sanatoria

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Per quanto accertabile gli immobili sono sprovvisti dell'autorizzazione di agibilità/abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica (ove ne ricorra il caso).

Sono state accertate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili, essenzialmente, al frazionamento dei locali al piano terra in più unità immobiliari, ad una differente distribuzione interna del piano terra, al cambio di destinazione d'uso di parte dei locali al piano terra (da laboratorio ad ufficio), alla realizzazione di una copertura metallica sull'area esterna lato Sud, alla realizzazione di soppalchi al piano terra, al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto (da locali di sgombero ad abitazione), alla realizzazione di tettoie/chiusure dei balconi ai piani primo e secondo, a differenti dimensioni dei balconi/terrazzi, alla realizzazione di finestre a tetto, a differenti quote misurate (altezza utile e dimensioni), a differenti prospetti, ecc.

Per quanto desumibile dal geoportale del comune di Silvi, la porzione di fabbricato oggetto di valutazione ricade, per il vigente P.R.G., in zona industriale esistente (art. 65 N.T.A.).

L'area è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di piani sovraordinati a quelli comunali.

Si riporta, a seguire, fuori scala grafica, un estratto del P.R.G..

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati - 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 Professionisti Anticendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--



Estratto del P.R.G. (fuori scala grafica)

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

H) Atti pregiudizievoli

Alla data del 19/08/2025, gli immobili erano gravati dalla **sentenza di liquidazione controllata** trascritta il **30/05/2025**, al n° **6911** di formalità, a favore della massa dei creditori.

Note

Non sono stati iscritti/trascritti, sugli immobili oggetto di valutazione, atti pregiudizievoli che non possano essere cancellati/ristretti dal G.D. con il decreto di trasferimento. I costi analitici per la restrizione dei gravami sono pari ad € 294,00 (fisso - € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo ed € 200,00 di imposta ipotecaria). Ai predetti costi deve essere aggiunto l'onorario dell'eventuale tecnico. Si faccia comunque riferimento a quanto disposto dal G.D. nell'ordinanza di vendita.

I) Attestati di prestazione energetica

Per quanto accertabile, gli immobili (ove necessario) non sono dotati di attestato di prestazione energetica; in considerazione delle caratteristiche costruttive ed impiantistiche dei beni, è ipotizzabile che gli stessi ricadano in classe energetica "F" / "G".

L) Regolamento di condominio

Per quanto accertabile gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

M) Parti comuni

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili, il vano scala del fabbricato e parte dell'area esterna, il tutto identificato con la particella catastale 160, sono comuni anche altre unità immobiliari non interessate dalla presente procedura (di cui alla particella 286).

Per maggior dettagli, si faccia anche riferimento a quanto riportato nei paragrafi "titolarità" e "dati catastali".

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

N) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di valutazione sono composti da una porzione di fabbricato da cielo a terra (piani terra, primo e secondo) con annessa area esterna di pertinenza (in parte coperta), il tutto in comune di Silvi, Via Maestri del Lavoro n° 14.

Gli immobili sono ubicati ad Ovest della S.S. n° 16 Adriatica (a qualche centinaio di metri) ed a circa 2/2,5 chilometri dal casello autostradale Città Sant'Angelo dell'Autostrada A 14 Adriatica.

Si raggiunge la porzione di fabbricato oggetto di valutazione, dalla S.S. n° 16 percorrendo Via Maestri del Lavoro (strada asfaltata a doppio senso di marcia – in parte catastalmente in testa a privati) a servizio dell'area industriale, in area completamente urbanizzata.

La porzione di fabbricato, di non recente edificazione, è stata realizzata con struttura portante in c.a. e solai interpiano e di copertura in laterocemento.

L'area di pertinenza, per la maggior consistenza pavimentata con conglomerato bituminoso, è recintata sui lati Sud ed Ovest e gode di accessi pedonale e carrabile sul lato Ovest; su parte dell'area è stata realizzata una tettoia con struttura portante in metallo e pannelli di copertura del tipo "sandwich".

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



Il fabbricato è servito, internamente, da scalinata che funge da collegamento tra i vari livelli (comune ad altre unità immobiliari non interessate dalla presente valutazione); è assente l'impianto ascensore.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

I locali al piano terra, accessibili dai lati Ovest e Sud, sono attualmente adibiti ad uffici/ laboratorio/magazzino (in parte soppalcato), con servizio igienico e sono in parte soppalcati. I locali presentano pavimentazioni in battuto di cls e monocottura, infissi esterni in metallo e legno, infissi interni in legno.

L'impianto elettrico, del tipo industriale, necessita di lavori di manutenzione/adequamento alle vigenti normative di settore. Lo stato di manutenzione dei locali è mediocre. Per maggior dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica che segue.

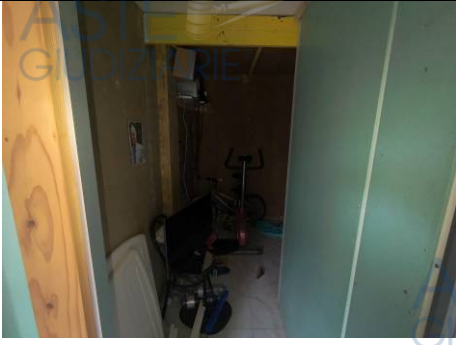
	
<i>Vista del laboratorio/magazzino</i>	<i>Vista del laboratorio/magazzino</i>
	
<i>Vista del laboratorio/magazzino</i>	<i>Vista del laboratorio/magazzino</i>
	
<i>Vista dei locali adibiti ad ufficio</i>	<i>Vista dei locali adibiti ad ufficio</i>

12

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

	
Vista dei locali adibiti ad ufficio	Vista dei locali adibiti ad ufficio
	
Vista dei locali adibiti ad ufficio	Vista dei locali adibiti ad ufficio

13

L'appartamento al piano primo (alloggio del custode) è composto da un ingresso/sala/angolo cottura, ripostiglio con accesso dal balcone, disimpegno area notte, ripostiglio, n° 3 camere, n° 2 bagni e n° 3 balconi a livello (lati Est, Ovest e Sud).

Le finiture dell'appartamento sono di ordinaria qualità e rispecchiano, prevalentemente la vetustà della costruzione: pavimentazioni in monocottura e ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici ed angolo cottura), pavimentazione dei balconi con materiale antigelivo, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio (non a taglio termico), avvolgibili in pvc, sanitari di ordinaria qualità.

L'impianto di riscaldamento è attivato da caldaia a gas ed è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. E' presente anche stufa a pellet.

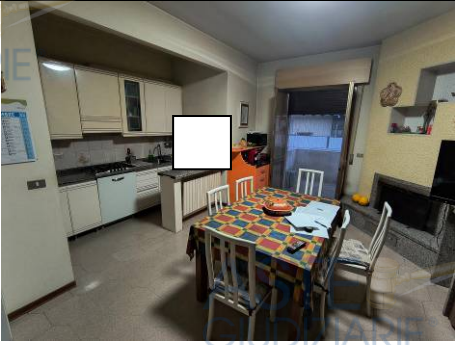
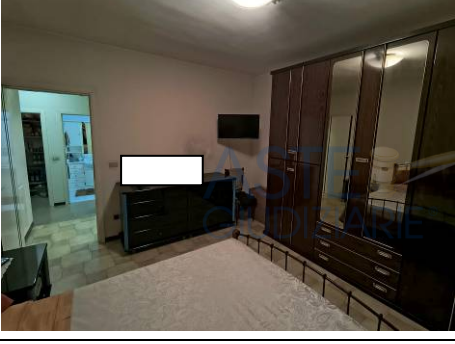
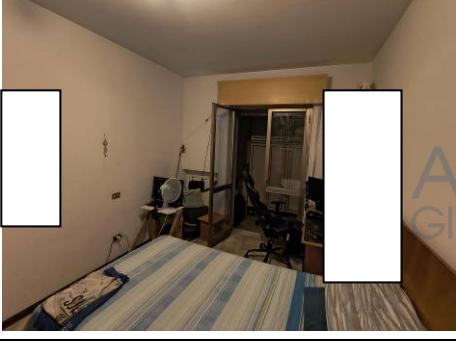
L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, non a norma, è dotato di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce. Lo stato di manutenzione degli immobili è sufficiente (gli impianti necessitano di lavori di manutenzione).

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

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati - 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/2018

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

	
Vista dell'abitazione al piano primo	Vista dell'abitazione al piano primo
	
Vista dell'abitazione al piano primo	Vista dell'abitazione al piano primo
	
Vista dell'abitazione al piano primo	Vista dell'abitazione al piano primo
	
Vista dell'abitazione al piano primo	Vista dell'abitazione al piano primo

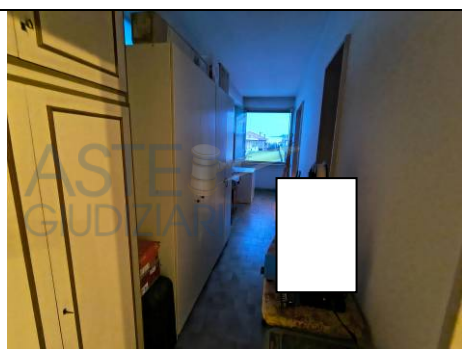
14

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati - 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

	
Vista dell'abitazione al piano primo	Vista dell'abitazione al piano primo
	
Vista dell'abitazione al piano primo	Vista dell'abitazione al piano primo

15

I locali ad uso deposito al piano secondo attualmente adibiti ad appartamento di civile abitazione, si compongono di ingresso/sala/angolo cottura, disimpegno area notte, n° 2 bagni, n° 2 camere, locali deposito e n° balconi a livello.

Le finiture dei locali sono di ordinaria qualità: pavimentazioni in monocottura e ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici), pavimentazione dei balconi con materiale antigelo, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio (non a taglio termico).

L'impianto di riscaldamento è attivato da caldaia a gas ed è dotato di tubazioni incassate nella muratura e corpi radianti a colonna. E' presente anche stufa a pellet.

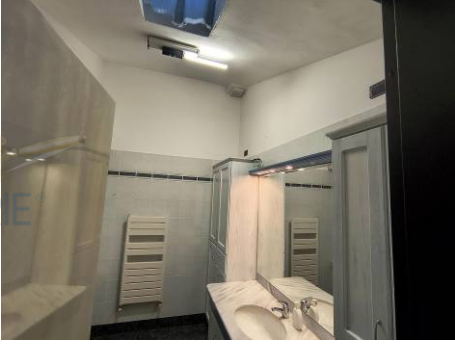
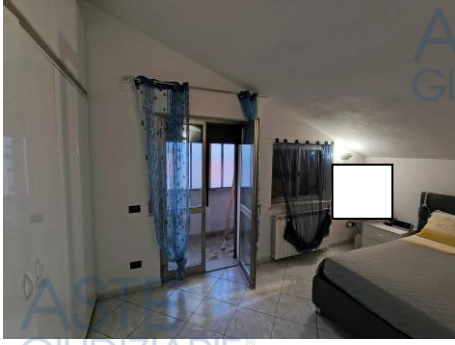
L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, non a norma, è dotato di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce. Lo stato di manutenzione degli immobili è sufficiente (gli impianti necessitano di lavori di manutenzione). Per maggior dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica che segue.

	
Vista dei locali al piano primo	Vista dei locali al piano primo

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati - 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

	
Vista dei locali al piano primo	Vista dei locali al piano primo
	
Vista dei locali al piano primo	Vista dei locali al piano primo
	
Vista dei locali al piano primo	Vista dei locali al piano primo

16

O) Misurazione

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

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.

Le superfici del vano scala e dell'area esterna di cui alla particella 160 (comuni ad altre immobili non oggetto di valutazione) e dei soppalchi al piano terra, non sono state prese in considerazione in fase di determinazione delle superfici commerciali.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati - 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

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.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione. I coefficienti utilizzati, generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2); gli stessi possono essere modificati in funzione delle caratteristiche dei beni.

Le superfici commerciali, pertanto, sono:

- locali al P. T. (subb. 5 e 8) attualmente adibiti a ufficio/laboratorio/magazzini: **mq 187 circa**;
- locali al P. 1 (sub. 2) adibiti ad appartamento di civile abitazione: **mq 160 circa**;
- balconi al P. 1 (sub. 2): $\text{mq } 47,60 \text{ circa} \times 0,10 = \text{mq } 4,76 \text{ circa}$;
- locali al p. 2 (sub. 3) adibiti ad appartamento di civile abitazione: $\text{mq } 191 \text{ circa} \times 0,30 = \text{mq } 57,30 \text{ circa}$;
- balconi al P. 2 (sub. 3): $\text{mq } 20 \text{ circa} \times 0,10 = \text{mq } 2 \text{ circa}$.

P) 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 destinazione d'uso, la consistenza superficiale, il livello di piano, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, la panoramicità, l'incidenza delle parti comuni/pertinenze esterne, la situazione edilizio/urbanistica/catastale attuale e futura, le caratteristiche energetiche, gli eventuali oneri/spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato assentito/autorizzato, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/ecc., le spese per l'ottenimento degli attestati di prestazione energetica (ove necessario), ecc. e di quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili è stata effettuata una verifica estesa all'area omogenea nella quale ricadono gli immobili, dalla quale risulta che, sono stati oggetto di compravendita:

comparabile n° 1:

- con atto a rog. Not. M.T. Mastorilli, del 5/02/2025, rep. 34878, trascritto il 25/02/2025, al n° 2590 di formalità, in Via Maestri del Lavoro n° 3, un appartamento al piano primo composto da cucina, cinque vani ed accessori, oltre a balconi, distinto, al C.F. foglio 19, particella 148, sub.

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

7, cat. A/2, al prezzo di 130.00,00 (circa € 805,00/mq – rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale di mq 161);

comparabile n°2:

- con atto a rog. Not. T. De Rosa, del 31/01/2023, rep. 69454, trascritto l'1/02/2023, al n° 1581 di formalità, in Via Statale Sud n° 44, un locale, con annessa corte esclusiva, composto da deposito, ufficio, w.c. e anti bagno al piano terra e deposito al piano primo (soppalco), il tutto distinto, al C.F. foglio 19, particella 634, sub. 3, cat. D/7 al prezzo di € 96.000,00 (circa € 550,00/mq – rapporto tra il prezzo di vendita e le superfici ragguagliate dei piani terra e soppalco e dell'area esterna -complessivi mq 175 circa - desunte dalla planimetria catastale allegata al rogito).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (al solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per l'area omogenea "D2 – periferica" (in un normale stato di manutenzione):

Tipologia edilizia	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Tipologia edilizia	Min. (€/mq)	Max (€/mq)
Abitazioni civili	850,00	1.250,00	Uffici	850,00	1.250,00
Abitazioni di tipo economico	620,00	900,00	Capannoni industriali	320,00	480,00
Magazzini	400,00	580,00	Capannoni tipici	230,00	340,00
Negozi	750,00	1.450,00	Laboratori	500,00	740,00

Q) Stima

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, è stato determinato il più probabile valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie e opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Pertanto, il valore commerciale degli immobili è pari a circa € 350,00/mq lordo per i locali al piano terra adibiti ad uffici/magazzino/laboratorio ed a € 550,00/mq per i locali ai piani primo e sottotetto adibiti ad alloggio del custode/appartamento.

Si precisa che, l'attuale uso dei beni, è da ritenersi il migliore e che non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

Pertanto, il valore degli immobili, stimato a corpo e non a misura, sarà pari a:

$$\text{mq } 187 \times € 350,00/\text{mq} + \text{mq } 224,06 \times € 550,00/\text{mq} = \mathbf{189.000,00 \text{ in cifra tonda.}}$$

R) Valore in procedura

Il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione, come sopra determinato, è pari ad € 189.000,00 in cifra tonda.

Il valore in procedura è qualificabile come un "valore di mercato con assunzione" in quanto, il trasferimento della proprietà dell'immobile, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di "valore di mercato".

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati – 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/01/18

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni (criticità):

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:
- non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di assumere informazioni sugli immobili è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile);
- il mercato degli incanti prevede ancora barriere all'accesso (necessità, per l'acquirente, di essere in possesso di una minima "alfabetizzazione digitale", di disporre di firma digitale e pec, di dover affidare procura/incarico, eventualmente, ad un legale/professionista specializzato, con un conseguente aumento delle spese da anticipare, ecc.);
- il potenziale acquirente deve disporre di somme per il versamento della cauzione (di solito del 10%), al fine dell'ammissione alla partecipazione all'asta;
- il termine fissato dall'ordinanza/bando di vendita per il saldo del prezzo potrebbe non consentire l'accesso al credito bancario (mutui, finanziamenti, ecc.) al potenziale acquirente;
- in taluni casi gli immobili presentano difformità edilizio/urbanistiche e/o sono colpiti da gravami (che il Giudice non può cancellare) che non consentono un agevole accesso al credito bancario da parte del potenziale acquirente (in alcuni casi l'istituto di credito/ecc. non concede il finanziamento/mutuo);
- il debitore (occupante gli immobili) non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente/collaborante", come avviene nelle normali condizioni di mercato;
- la stima dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
- in taluni casi, le relazioni di stima redatte dagli ausiliari del Giudice non sono complete;
- la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato; nelle procedure esecutive/concorsuali gli immobili sono visibili/accessibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
- il debitore/occupante non è nelle medesime condizioni di un "normale" venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli per procrastinare la vendita/il

***** Partita I.V.A. *****	PERIZIA DI STIMA	Porzione di fabbricato da cielo a terra, in comune di Silvi (TE), Via Maestri del Lavoro n° 14
-------------------------------	-------------------------	--

trasferimento/la consegna degli immobili anche con iniziative giudiziali e, pertanto, i tempi di entrata in possesso dei beni da parte dell'acquirente, non sono spesso definibili;

- la mancanza di un rapporto diretto nella libera contrattazione del valore;
- sono ancora presenti, nei potenziali interessati all'acquisto, "vincoli psicologici" alla partecipazione alle aste giudiziarie.

Inoltre, il mercato espropriativo è caratterizzato anche dall'assenza di garanzia per vizi occulti, da un'ipotizzabile minore attenzione alla manutenzione/conservazione degli immobili da parte del debitore, dal rischio, per l'acquirente, di dover pagare eventuali oneri condominiali insoluti e di dover sostenere oneri e spese per la sanatoria di eventuali difformità edilizio-urbanistiche, dalle ipotizzabili difficoltà di presa in possesso degli immobili da parte dell'acquirente e dai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dal procedimento esecutivo.

La differenza tra i valori di "mercato" e "in procedura" è collegato a una serie di criticità e problematiche (indicativamente sopra riportate) tipiche del "mercato espropriativo" che, di conseguenza, sconta un minore interesse da parte di potenziali acquirenti di immobili (per necessità/forma di investimento, ecc.) rispetto al libero mercato.

Pertanto, a parere dello scrivente, il valore degli immobili oggetto di valutazione in procedura è pari ad **€ 132.000,00 in cifra tonda** tenuto conto di un abbattimento del valore commerciale di circa il 30%.

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

Allegati:

- 1) *documentazione catastale;*
- 2) *documentazione comunale;*
- 3) *atto di provenienza;*
- 4) *ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare;*
- 5) *atti di compravendita dei "comparabili".*

Teramo, lì: 7/10/2025

Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini
N. 462
Sez. A/a
Architetto

Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati - 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 Professionisti Antincendio: TE 00462A00047
ENTECA Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: n° 1207 dal 10/012/18