

**Parere di congruità sull'offerta
pervenuta per l'acquisto degli
immobili di comproprietà della
sig.**

Teramo, li: 14/10/2025


Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini
Architetto

Indice:

A) Premesso che:.....	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
CESPITE N° 1	3
D-L1) Proprietà e provenienza	4
E-L1) Dati catastali	4
F-L1) Situazione edilizio-urbanistica	5
G-L1) Breve descrizioni degli immobili	6
H-L1) Misurazione.....	8
I-L1) Metodo di stima.....	9
L-L1) Stima degli immobili e riepilogo	10
CESPITE N° 2	11
D-L2) Proprietà e provenienza	11
E-L2) Dati catastali	11
F-L2) Situazione edilizio-urbanistica	12
G-L2) Breve descrizioni degli immobili	12
H-L2) Misurazione.....	14
I-L2) Metodo di stima.....	14
L-L1) Stima degli immobili e riepilogo	15
M) Valore commerciale degli immobili.....	15

A) Premesso che:

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, dalla Dott.ssa Di Fabio Nilde, nella sua qualità di liquidatore giudiziale nella procedura 21-22/2025, di esprimere un parere di congruità sull'offerta di acquisto (pari ad € 18.000,00) degli immobili di comproprietà della sig.ra _____ nata a _____ (TE), i.

Per l'individuazione degli immobili oggetto di verifica si è fatto esplicito riferimento a:

- visure catastali effettuate all'attualità sulla _____
- elaborato tecnico estimativo redatto dal Geom. S. Creati, del 29/02/2024;
- quanto accertabile a seguito di sopralluogo effettuato in data 12/10/2025.

Si precisa che:

- il parere che segue è redatto nell'ipotesi della conformità edilizio-urbanistica degli immobili (non è stato possibile, visti i tempi ristretti, effettuare un accesso agli atti amministrativi);
- non è stato possibile effettuare una verifica inerente alla demanialità o meno dei terreni (liberi o con sovrastanti corpi di fabbrica);
- i diritti di comproprietà oggetto di valutazione sono quelli desunti dalle visure catastali degli immobili ai quali saranno aggiunti quelli derivanti dalla successione in morte della deceduta _____ (per quanto riferito, oggi deceduta).

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- ha effettuato verifiche presso gli Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, e, successivamente, ha redatto l'elaborato che segue.

C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono siti nei comuni di Arsita e di Bisenti (TE).

Al fine di una più comoda trattazione, gli immobili saranno parcellati in n° 2 distinti cespiti, come di seguito riportato.

CESPITE N° 1:	<i>fabbricato da cielo a terra, con area esterna di pertinenza, il tutto in comune di Arsita (TE), Via V. Veneto n° 37.</i>
CESPITE N° 2:	<i>porzione di fabbricato (collabente), con annessi terreni della superficie catastale complessiva di mq 608, il tutto in comune di Bisenti, contrada "Chioviano".</i>

CESPITE N° 1

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

D-L1) Proprietà e provenienza

Gli immobili sono di comproprietà, per diritti pari a 2/18 dell'intero, della
codice fiscale

A seguito del decesso della

della eventuale presentazione

della successione (per legge) in morte della stessa, la diverrebbe
intestataria dei diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero (salvo rinunce da parte dei
chiamati).

La proprietà degli immobili per diritti pari a 2/18 dell'intero, oltre a maggiore
consistenza, è pervenuta alla in forza della successione in morte
del sig.

Ai sigg.ri , come sopra generalizzati, la proprietà
degli immobili era pervenuta in forza di:

- atto di compravendita, a rog. del rep , trascritto il
al n° di formalità;
- atto di compravendita (acquisto a favore del , in regime di comunione
legale), a rog. del trascritto il al
n° di formalità.

E-L1) Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto valutazione sono distinte al **Catasto Fabbricati** del
comune di **Arsita** (TE), con i seguenti dati:

C.	Prop.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	2/18	Via V. Veneto n° 37 Piano T-1	2	210		Cat.A/2	02	9 vani	€ 557,77

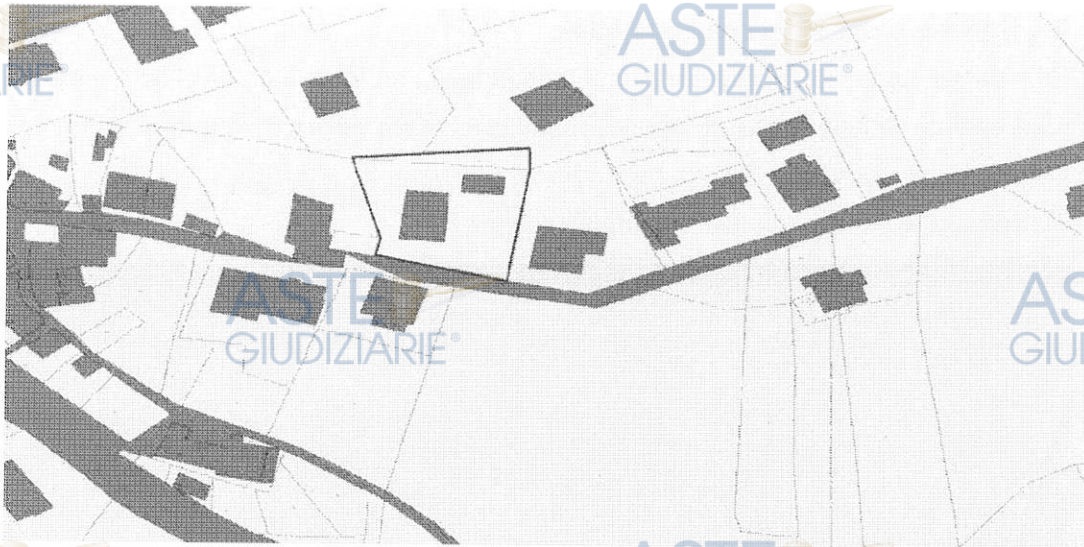
ed al **Catasto Terreni** dello stesso comune

C.	Prop.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
T	2/18		2	226		semin. arbor.	01	150	R.D. € 0,46 R.A. € 0,46

in testa alla sig.ra

proprietà 2/18.

Si riporta, a seguire un estratto di mappa catastale fuori scala grafica.



5

Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica

Si riportano, a seguire, gli estratti delle planimetrie catastali degli immobili.



Estratto della planimetria catastale – Fuori scala grafica

F-L1) Situazione edilizio-urbanistica

Non è stato possibile, a causa dei tempi ristretti per la riconsegna dell'elaborato, effettuare verifiche presso gli uffici tecnici comunali per accertare la conformità degli immobili oggetto di stima e per la verifica della demanialità o meno dei terreni.

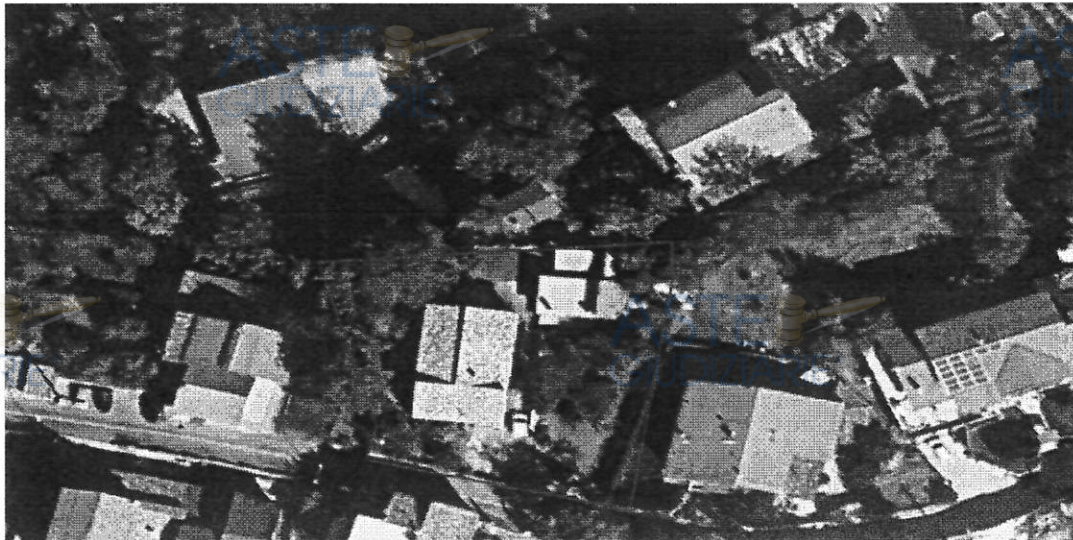
Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

G-L1) Breve descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di valutazione sono composti da un fabbricato da cielo a terra con area esterna di pertinenza ed annessi (agricoli/rimessa attrezzi), il tutto in comune di Bisenti, Via V. Veneto n° 37.

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



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il fabbricato, di non recente edificazione è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura lignea; l'area esterna è adibita a giardini ed a camminamenti/posti auto.

Il fabbricato di compone di:

- piano terra adibito ad appartamento di civile abitazione (portico, ingresso/disimpegno, sala, cucina con retro, n° 3 camere e servizio igienico;
- piano primo/sottotetto composto da locali ad uso sgombero (con accesso da scala metallica posta sul lato Nord.

Sono annessi un corpo di fabbrica ad uso rimessa con servizio igienico e fabbricati agricoli (allo stato grezzo).

Le finiture degli immobili rispecchiano, prevalentemente, la vetustà della costruzione: pavimentazione in graniglia lucida, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (retro cucina e servizio igienico), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con corpi radianti a colonna.

I locali al piano sottotetto sono allo stato grezzo.

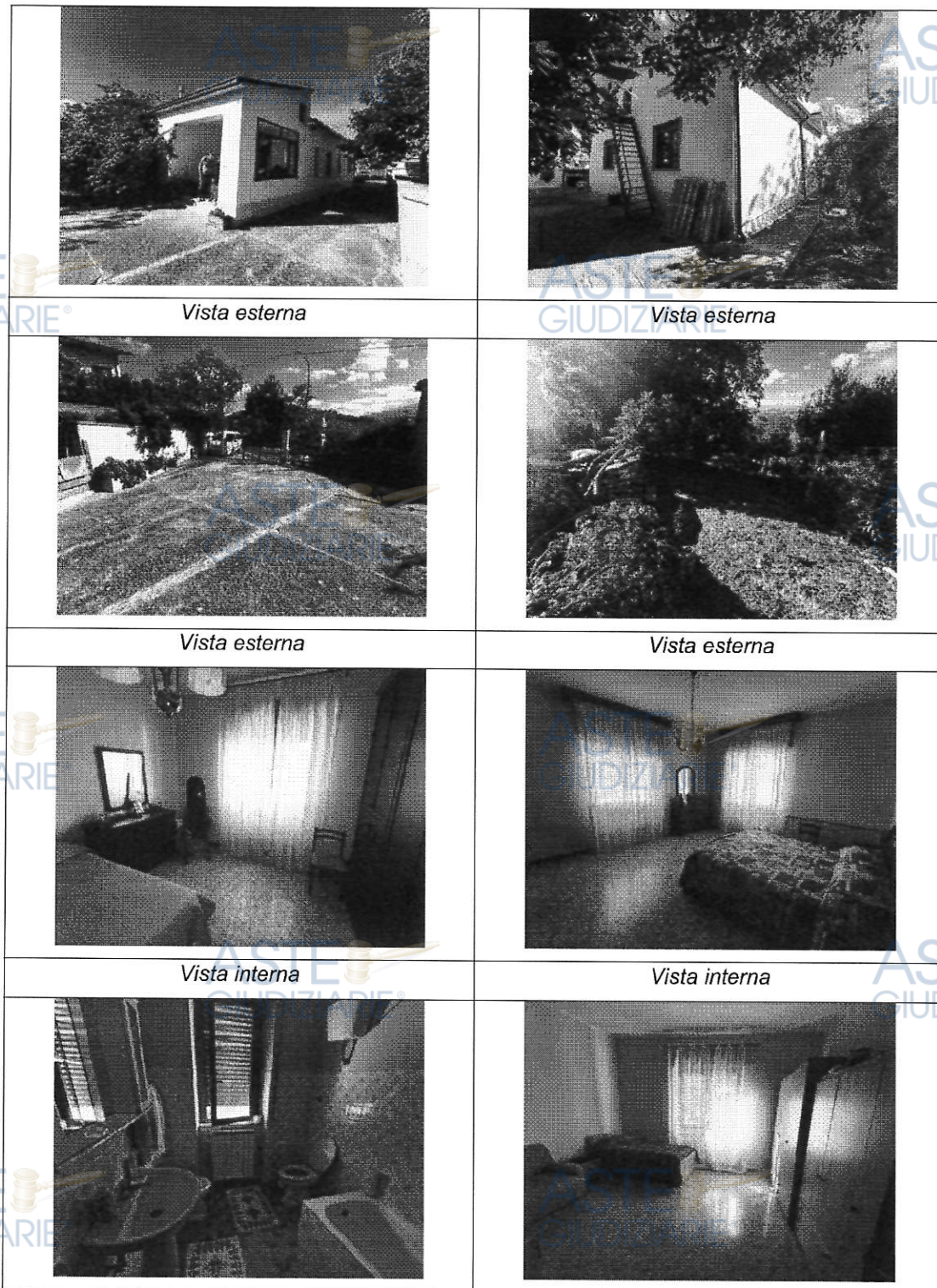
Lo stato di manutenzione degli immobili è normale: gli impianti necessitano di lavori di manutenzione; sono presenti alcune lesioni nelle murature.

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

Il corpo di fabbrica (magazzino) è stato realizzato con struttura portante in muratura, copertura piana in laterocemento, pavimenti in monocottura, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizio igienico). Gli annessi agricoli sono allo stato grezzo.

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



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

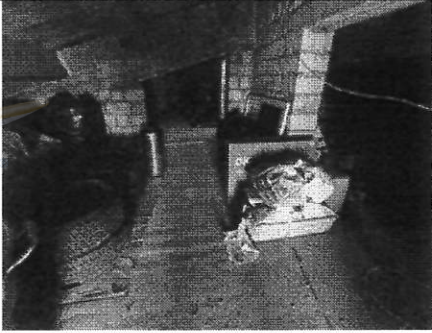
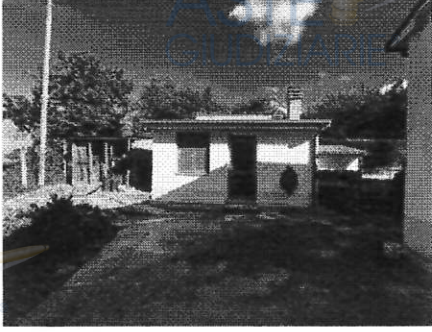
Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

Vista interna	Vista interna
	
Vista interna	Vista interna
	
Vista del sottotetto	Vista del sottotetto
	
Vista del locale magazzino	Vista del locale magazzino
	
Vista del locale magazzino	Vista dell'annesso agricolo

8

H-L1) Misurazione

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale 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, per quanto desumibili dalla planimetria catastale degli stessi. 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.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano terra: **mq 155,00 circa**;
 - portico al piano terra: $\text{mq } 20,00 \text{ circa} \times 0,10 = \text{mq } 2,00 \text{ circa}$;
 - locali al piano sottotetto: $\text{mq } 175,00 \text{ circa} \times 0,05 = \text{mq } 8,75 \text{ circa}$;
 - locale magazzino/annessi agricoli: $\text{mq } 55,00 \text{ circa} \times 0,10 = \text{mq } 5,50 \text{ circa}$,
- superficie commerciale complessiva: **mq 171,25 circa**.

I-L1) 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 aree esterne (comprensiva della particella 226), la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, pubblicizza valori commerciali, al metro quadrato lordo, nella zona ove ricadono gli stessi, compresi tra:

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

- abitazioni civili, tra un min. di € 400,00/mq ed un max di € 600,00/mq;
- abitazioni di tipo economico, tra un min. di € 280,00/mq ed un max di € 400,00/mq;
- ville e villini, tra un min. di € 540,00/mq ed un max di € 750,00/mq.

A seguito di verifiche effettuate, è stato accertato che, nelle aree limitrofe a quelle in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione, nel recente passato, sono state oggetto di vendita le seguenti unità immobiliari:

- con atto di compravendita a rog. del 30/07/2025, rep. 2102, trascritto l'1/08/2025, al n° 10152 di formalità, un appartamento ad uso civile abitazione ai piani primo e secondo ed un locale ad uso garage, in Via Carducci, il tutto distinto al C.F al foglio 6, particella 160, sub. 10 graffata alla particella 161, sub. 1 (cat. A/3 – sup. cat. 163 mq) e particella 160, sub. 11 (cat. C/6, sup. cat. 25 mq), il tutto al prezzo di € 51.000,00;
- con atto di compravendita a rog. del 10/06/2022, rep. 37460, trascritto al n° 7317/2022 di formalità, un appartamento ad uso civile abitazione ai piani terra e primo ed un locale al piano S1, in Via Carducci, il tutto distinto al C.F al foglio 6, particella 129, sub. 36 (cat. A/3 – sup. cat. 56 mq) e particella 129, sub. 37 (cat. C/2, sup. cat. 28 mq), il tutto al prezzo di € 11.900,00.

L-L1) 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 della piena proprietà degli immobili, stimato a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 68.500,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq } 171,25 \text{ circa} \times € 400,00/\text{mq} = \mathbf{€ 68.500,00 \text{ in cifra tonda.}}$$

Ne consegue che, il valore commerciale dei diritti di comproprietà pari ad 1/3 dell'intero, sarà pari a:

$$€ 68.500,00 / 3 \times 0,70 = \mathbf{€ 16.000,00 \text{ in cifra tonda,}}$$

ove 0,70 è un coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti di comproprietà e non per l'intero.

CESPITE N° 2

D-L2) Proprietà e provenienza

Gli immobili sono di comproprietà della

- per diritti pari a 2/18 dell'intero, limitatamente agli immobili di cui al C.F. del comune di Bisenti, al foglio 30, particella 207, sub. 2;
- per diritti pari a 1/9 dell'intero, limitatamente agli immobili di cui al C.T. del comune di Bisenti, al foglio 30, particelle 208, 426 e 439.

A seguito del decesso della

e della eventuale presentazione

della successione (per legge) in morte della stessa, la i diverrebbe intestataria dei diritti di comproprietà pari ad 1/6 dell'intero (salvo rinunce da parte dei chiamati).

La proprietà degli immobili, per diritti pari a 2/18 dell'intero, oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla in forza della successione in morte del sig , nato apertasi il 30/11/2018, trascritta il 2/10/2019, al n° 9891 di formalità.

E-L2) Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto valutazione sono distinte al **Catasto Fabbricati** del comune di **Bisenti** (TE), con i seguenti dati:

C.	Prop.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	2/18	C.da Chioviano II Piano T-1	30	207	2	Cat. F/2			

ed al Catasto Terreni:

C.	Prop.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
T	1/9		30	208		seminativo	02	73	R.D. € 0,25 R.A. € 0,26
T	1/9		30	426		seminativo	02	510	R.D. € 1,71 R.A. € 1,84
T	1/9		30	439		seminativo	03	25	R.D. € 0,06 R.A. € 0,07

in testa alla

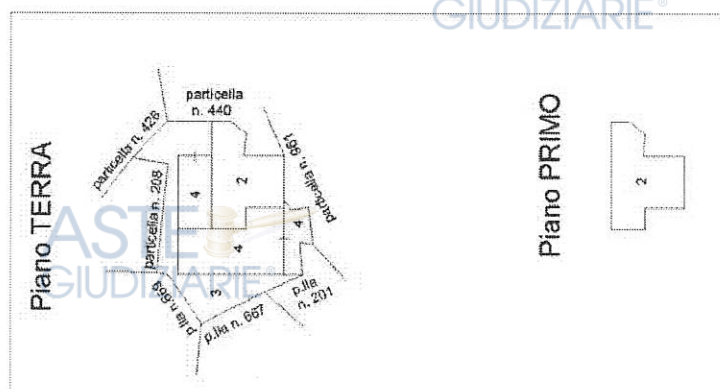
proprietà per 2/18 e per 1/9.

Si riporta, a seguire un estratto di mappa catastale fuori scala grafica con l'individuazione degli immobili.



Estratto di mappa catastale – Fuori scala grafica

Si riporta, a seguire un estratto dell'elaborato planimetrico del fabbricato fuori scala grafica.



Estratto dell'elaborato planimetrico – Fuori scala grafica

F-L2) Situazione edilizio-urbanistica

Non è stato possibile, stati i tempi ristretti per la riconsegna dell'elaborato, effettuare specifiche verifiche presso gli uffici tecnici comunali per accertare la conformità degli immobili oggetto di stima.

E' presumibile che il fabbricato si stato edificato in data antecedente a quella dell'1/09/1967.

La valutazione dei terreni verrà effettuate nell'ipotesi che gli stessi ricadono in zona agricola.

G-L2) Breve descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da una porzione di fabbricato da cielo a terra (piani terra e primo) nel più completo stato di abbandono, di vecchia edificazione, con struttura portante in muratura, in precarie condizioni di stabilità, con annessi terreni, il tutto in comune di Bisenti, località "Chioviano".

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

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207



Vista aerea - Fuori scala grafica

Si riporta, a seguire, documentazione fotografica inerente agli immobili, precisando che non è stato possibile accedere all'interno della porzione di fabbricato oggetto di valutazione al piano primo, visto lo stato di conservazione degli stessi.



Vista della porzione di fabbricato



Vista della porzione di fabbricato



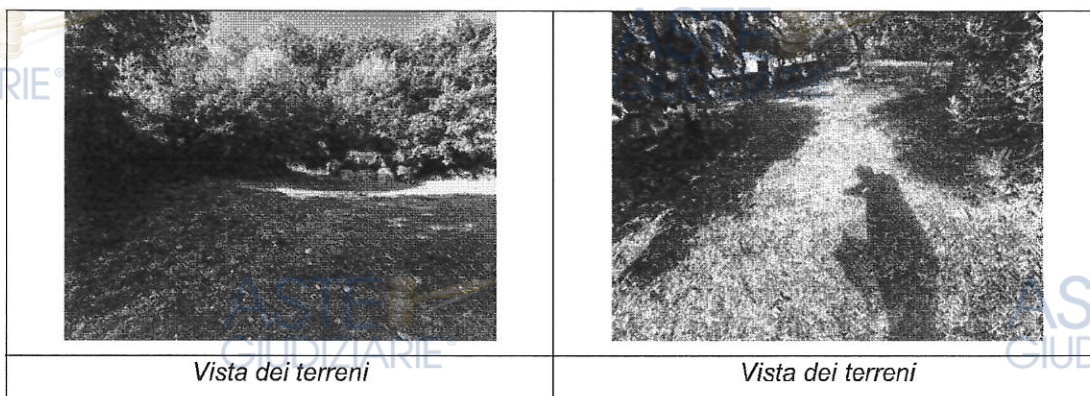
Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

**H-L2) Misurazione**

Si rimanda, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale e fotografica allegate.

La stima della porzione di fabbricato verrà effettuata a corpo (in quanto non è stato possibile accedere all'interno di parte degli stessi).

Per la determinazione della superficie commerciale dei terreni si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale. La superficie commerciale dei terreni, pertanto, è pari a mq 608.

I-L2) 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, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, pubblicizza valori commerciali, al metro quadrato lordo, nella zona ove ricadono gli stessi, compresi tra:

- abitazioni civili, tra un min. di € 420,00/mq ed un max di € 600,00/mq;
- abitazioni di tipo economico, tra un min. di € 300,00/mq ed un max di € 450,00/mq;
- magazzini, tra un min. di € 150,00/mq ed un max di € 210,00/mq.

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

L-L1) 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 della piena proprietà degli immobili, stimato a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 4.600,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

€ 4.000,00 a corpo + mq 608 x € 1,00/mq = **€ 4.600,00 in cifra tonda**.

Ne consegue che, il valore commerciale dei diritti di comproprietà pari ad 1/6 dell'intero, sarà pari a:

€ 4.600,00 / 6 x 0,70 = **€ 550,00 in cifra tonda**,

ove 0,70 è un coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti di comproprietà e non per l'intero.

M) Valore commerciale degli immobili

Sulla base di quanto sopra relazionato, il valore commerciale degli immobili è pari a:

Descrizione	Valore
CESPITE N° 1: <i>diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su fabbricato da cielo a terra, con area esterna di pertinenza, il tutto in comune di Arsita (TE), Via V. Veneto n° 37,</i>	€ 16.000,00
CESPITE N° 2: <i>diritti di proprietà pari ad 1/6 dell'intero su porzione di fabbricato (collabente), con annessi terreni della superficie catastale complessiva di mq 608, il tutto in comune di Bisenti, contrada "Chioviano".</i>	€ 550,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 16.550,00

Pertanto, per quanto sopra relazionato, a parere dello scrivente l'offerta pervenuta per l'acquisto degli immobili (ari ad € 18.000,00) è congrua.

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

Allegati:

Teramo, lì: 14/10/2025

Il Tecnico

Arch. Sergio Procaccini

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 Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

