

**Dott. arch. Sergio Procaccini**

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

**\*\*\*\*\***

**Viale Adriatico n° 96**

**CORROPOLI (TE)**

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

1

# **VERIFICA DI CONGRUITA' BENI IMMOBILI**

Teramo, li: 25/03/2023

**Il Tecnico**

*Arch. Sergio Procaccini*

**Indice:**

A) Premesso che: .....	3
B) Sopralluoghi .....	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima.....	3
D) Proprietà .....	5
E) Provenienze .....	5
F) Dati catastali.....	6
G) Situazione edilizio-urbanistica .....	10
H) Atti pregiudizievoli .....	11
I) Sintetica descrizione degli immobili.....	12
L) Misurazione .....	20
M) Situazione occupazionale.....	21
N) Metodo di stima.....	22
Q) Stima degli immobili e riepilogo .....	22
Q) Conclusioni .....	23

### 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 dall'Avv. Roberto Vallarola e dall'Avv. Berardo Rasicci, nella loro qualità di Commissari Giudiziali nominati del Concordato Preventivo n° 1/2022 della società \*\*\*\*\* S.r.l., con sede in comune di \*\*\*\*\* (TE), \*\*\*\*\* codice fiscale/partita I.V.A. \*\*\*\*\* , di:

- effettuare una verifica di congruità dei valori commerciali degli immobili offerti al concordato, determinati dai Geom. \*\*\*\*\* , Geom. \*\*\*\*\* , Geom. \*\*\*\*\* ,
- effettuare una verifica sull'esistenza di cessioni immobiliari effettuate nel quinquennio antecedente il deposito del ricorso prenotativo.

La documentazione fornita dai commissari giudiziali, 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. \*\*\*\*\* , dell'11/05/2022;
- perizia di stima redatta dal Geom. \*\*\*\*\* , del 30/11/2021.

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

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione;
  - ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- e, successivamente, ha redatto l'elaborato che segue.

### 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. \*\*\*\*\* , Geom. \*\*\*\*\* e Geom. \*\*\*\*\* , di cui sopra.

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

### 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			€ 7254,00
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
T	1/1		19	29		semin arbor	01	4.020	R.D. € 40,49 R.A. € 25,95
T	1/1		19	182		semin arbor	02	40	R.D. € 0,32 R.A. € 0,24
T	1/1		19	183		semin arbor	01	130	R.D. € 1,31 R.A. € 0,84
T	1/1		19	184		semin arbor	01	310	R.D. € 3,12 R.A. € 2,00
T	1/1		19	225		terr n form		10	
T	1/1		19	231		semin arbor	01	16.225	R.D. € 163,40 R.A. € 104,74
T	1/1		19	232		semin arbor	01	75	R.D. € 0,76 R.A. € 0,48
T	1/1		19	315		sem irr arb	01	13.174	R.D. € 183,70 R.A. € 102,06
T	1/1		19	317		semin arbor	01	1.260	R.D. € 12,69 R.A. € 8,13

### IN COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (AP)

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

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

Cat.	Ubicazione	Tecnico perizia	F.	Part.	Sub.
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piani T-1	Geom. Graziaplana	19	89	3
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piani S1-T - 2	Geom. Graziaplana	19	89	5
F	Corropoli - C.da Vibrata, Piano Piano T	Geom. De Dominicis	19	89	6
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	29	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	182	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	183	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	184	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	231	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	232	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	315	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	225	
T	Corropoli	Geom. De Dominicis	19	317	
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano T	Geom. Stampatori	8	633	2
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano 1	Geom. Stampatori	8	633	5

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

Cat.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	CESPITE
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
T	Corropoli	19	29		2
T	Corropoli	19	182		2
T	Corropoli	19	183		2
T	Corropoli	19	184		2
T	Corropoli	19	231		3
T	Corropoli	19	232		3
T	Corropoli	19	315		4
T	Corropoli	19	225		4
T	Corropoli	19	317		5
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano T	8	633	2	6
F	Porto San Giorgio (AP) - Via D. Collina n° 2, Piano 1	8	633	5	6

#### D) Proprietà

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

#### E) Provenienze

La proprietà degli immobili di cui ai cespiti nn° 1-2-3-4-5 è pervenuta, in forza di:

- atto di trasformazione di società, a rog. Not. B. Ciampini, del 18/04/2016, rep. 250371, trascritto il 3/05/2016, al n° 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;
- atti di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 21/02/2011, rep. 166955, trascritto il 16/03/2011, ai nn° 2459 e 2460 di formalità (cespite n° 2);
- atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, dell'1/06/1994, rep. 84734, trascritto il 24/06/1994, al n° 4312 di formalità (cespite n° 3);
- 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 ed atto di compravendita, a rog. Not. A. Ielo, del 2/01/1991, rep. 133200, trascritto l'8/01/1991, al n° 225 di formalità (cespiti nn° 4-5).

La proprietà degli immobili di cui al cespite n° 6 è pervenuta in forza di:

- atto di trasformazione di società, a rog. Not. B. Ciampini, del 18/04/2016, rep. 250371, trascritto il 3/05/2016, al n° 1680 di formalità;
- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rog. Not. B. Ciampini, del 26/03/2015, rep. 248378, trascritto il 31/03/2015, al n° 1667 di formalità;
- atto di compravendita, a rog. Not. E. Vincenti, del 9/11/2005, rep. 150571, trascritto il 24/11/2005, al n° 6411 di formalità.

## F) Dati catastali

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

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

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

#### Comune di Porto San Giorgio

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

### CATASTO TERRENI:

#### Comune di Corropoli

C.	Proprietà	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
T	1/1		19	29		semin arbor	01	4.020	R.D. € 40,49 R.A. € 25,95
T	1/1		19	182		semin arbor	02	40	R.D. € 0,32 R.A. € 0,24
T	1/1		19	183		semin arbor	01	130	R.D. € 1,31 R.A. € 0,84
T	1/1		19	184		semin arbor	01	310	R.D. € 3,12 R.A. € 2,00
T	1/1		19	225		terr n form		10	
T	1/1		19	231		semin arbor	01	16.225	R.D. € 163,40 R.A. € 104,74
T	1/1		19	232		semin arbor	01	75	R.D. € 0,76 R.A. € 0,48
T	1/1		19	315		sem irr arb	01	13.174	R.D. € 183,70 R.A. € 102,06
T	1/1		19	317		semin arbor	01	1.260	R.D. € 12,69 R.A. € 8,13

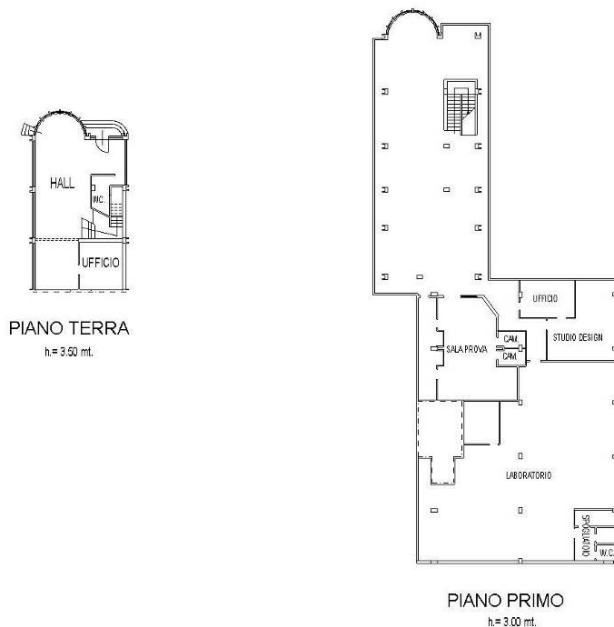
Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alle visure catastali allegate.

L'area di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 89, ha una superficie catastale,

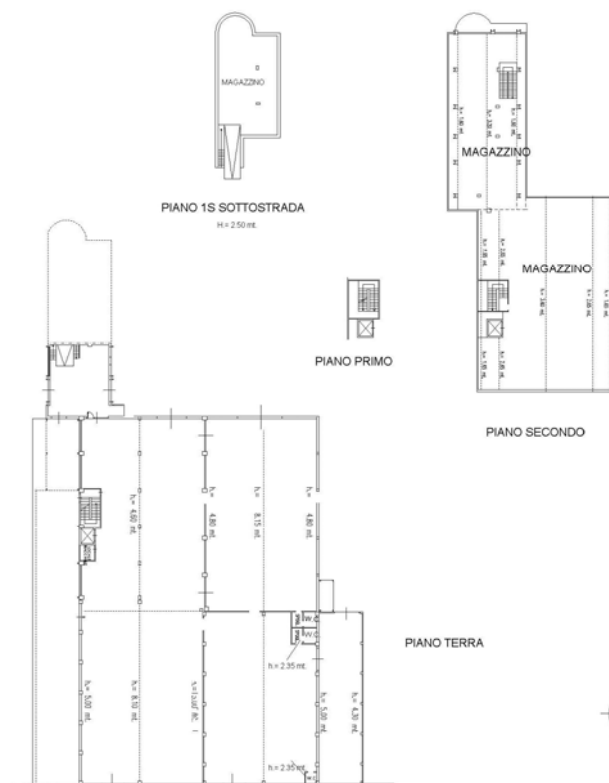
tra coperta e scoperta, di mq 12.160.

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

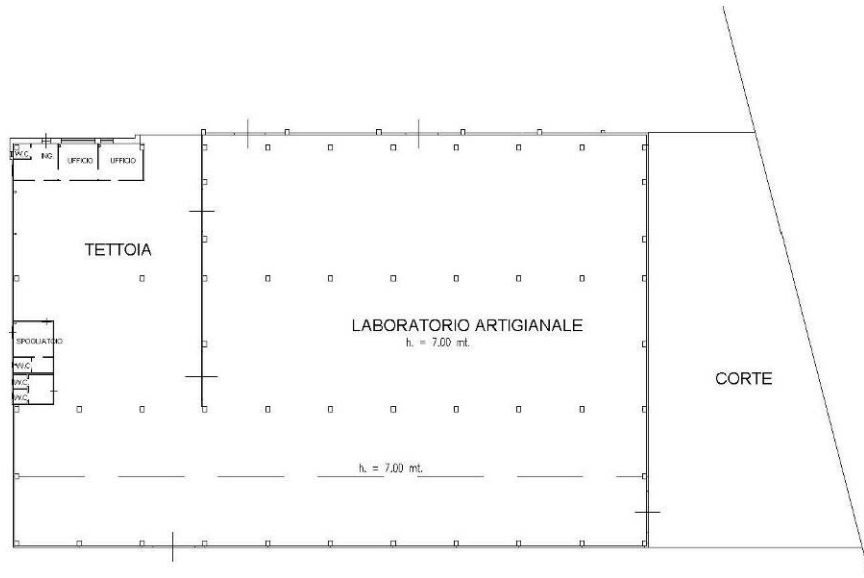
Si riportano, a seguire, estratti delle planimetrie catastali dei fabbricati.



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

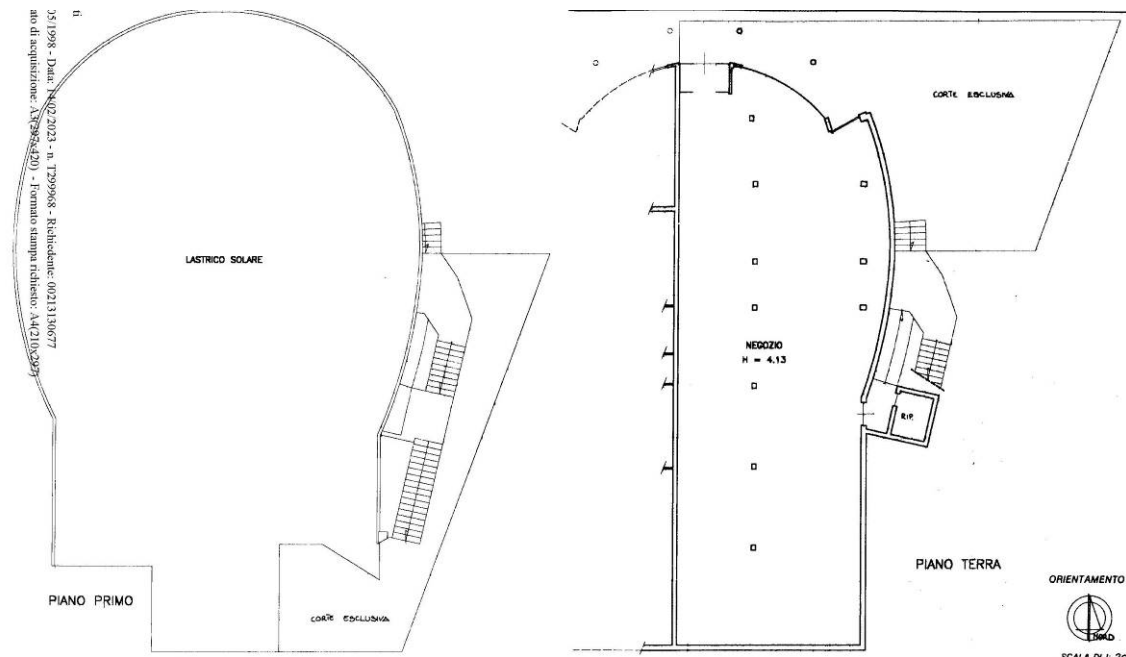


*Estratto della planimetria catastale – Corropoli CF 19-89-5 - Fuori scala grafica*

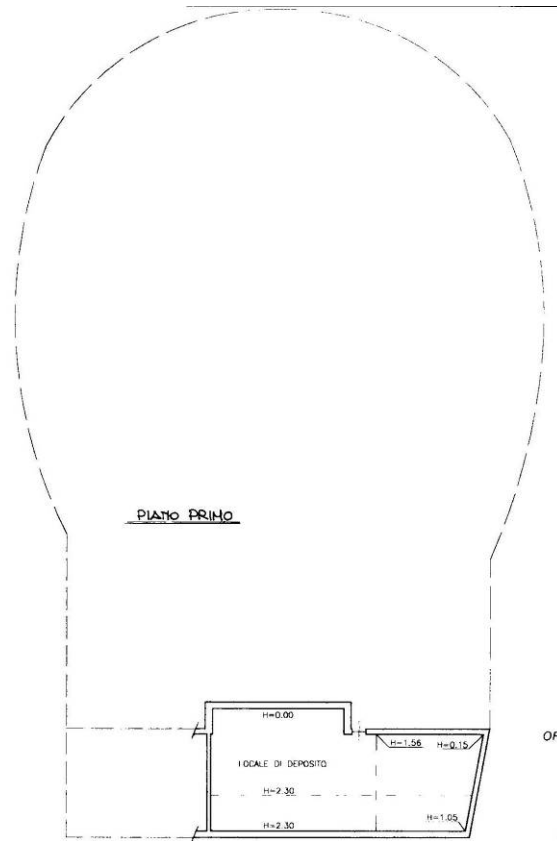


8

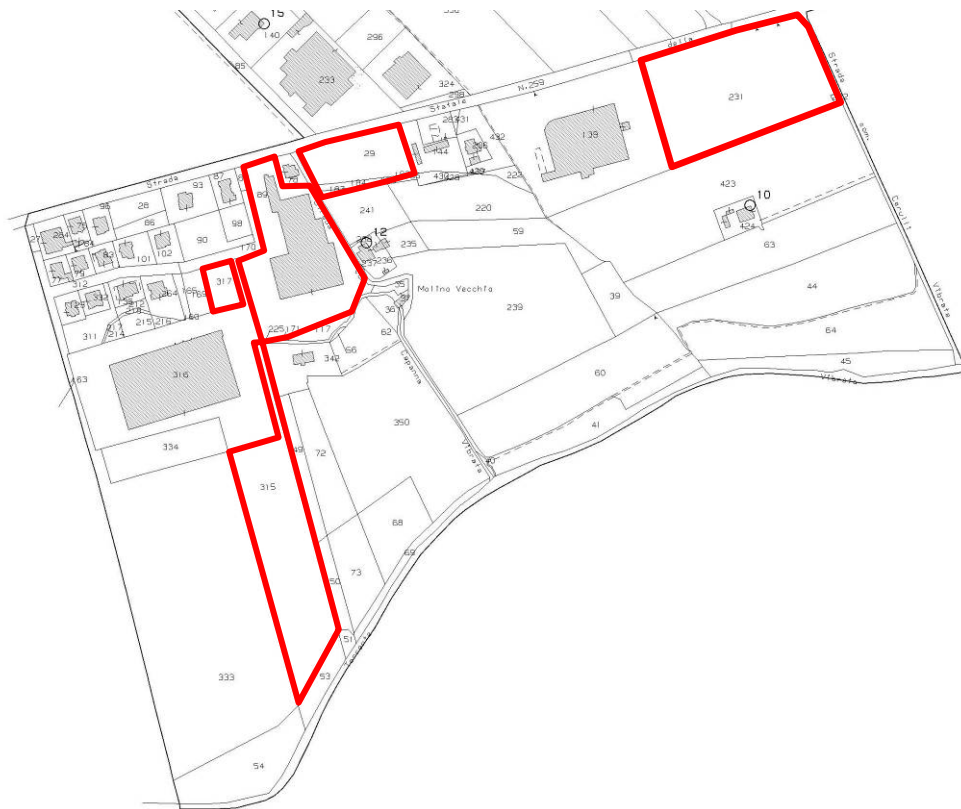
Estratto della planimetria catastale – Corropoli CF 19-89-6 - Fuori scala grafica



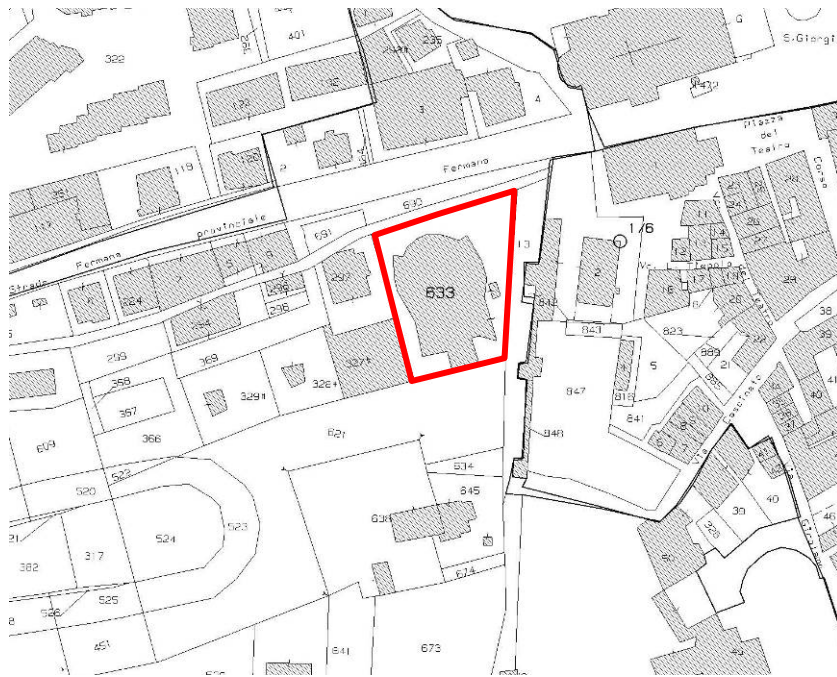
Estratto della planimetria catastale – Porto San Giorgio CF 8-633-2 - Fuori scala grafica



Estratto della planimetria catastale – Porto San Giorgio CF 8-633-5 - Fuori scala grafica  
Si riportano estratti dei fogli di mappa del comune di Corropoli e Porto San Giorgio.



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



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

### G) Situazione edilizio-urbanistica

Per quanto riportato negli atti di provenienza degli immobili e nell'elaborato del Geom. \*\*\*\*\* (limitata alla porzione di capannone in Corropoli di cui al sub. 6), per la realizzazione dei fabbricati sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

#### CESPITE N° 1:

- concessione edilizia n° 1 del 22/04/1977, prat. n° 88/1976, prot. n° 3067/1976;

#### CESPITE N° 6:

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

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

Nella stima del Geom. \*\*\*\*\* (limitata all'unità immobiliare di cui alla porzione di fabbricato in comune di Corropoli, distinto al C.F. foglio 19, particella 89, sub. 6), è riportato che "si riscontrano le difformità relative allo spazio destinato a tettoia, nella tavola di progetto, ora utilizzata a laboratorio e per la realizzazione dei locali ad uso ingresso, uffici, servizi igienici e spogliatoio, inoltre è stato realizzato un soppalco ad uso archivio, oltre a diversa posizione di alcune finestre, le opere abusive possono essere sanate con la presentazione di una SCIA o Permesso di costruire in sanatoria, da parte dell'aggiudicatario

entro 120 gg”.

Per quanto desumibile dagli elaborati grafici del P.R.E. del comune di Corropoli, i terreni oggetto di valutazione ricadono in:

CESPITE N° 2:

- particelle 29-182-183-184: parte in zona “D1 Commerciale di recente formazione”, parte in zona “M1 Strade esistenti e/o da potenziare” e parte a zona “G2 Verde pubblico”;

CESPITE N° 3:

- particelle 231-232: parte in zona “D2 Commerciale - Direzionale di nuovo impianto” e parte zona “M4 Parcheggi pubblici e di uso pubblico”.

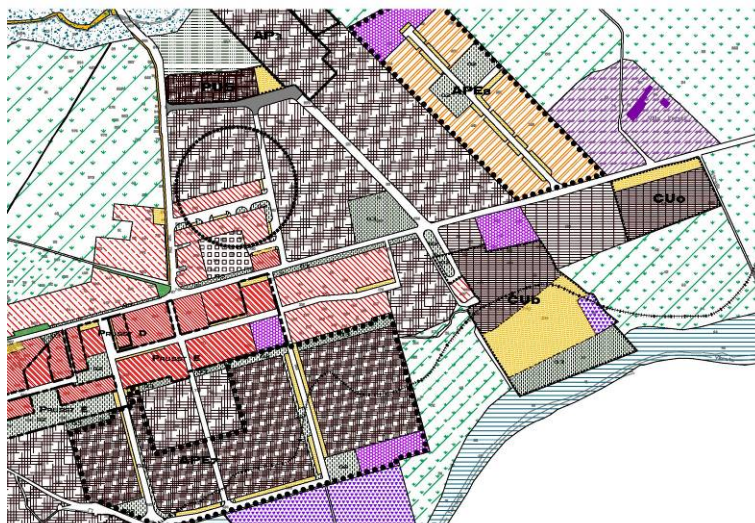
CESPITE N° 4:

- particelle 315-225: parte in zona “D5 Commerciale - Direzionale di nuovo impianto”, parte in zona “F1 Attrezzature di interesse comune” e parte zona “E3 Agricola di riordino degli insediamenti”;

CESPITE N° 5:

- particella 317: parte in zona “B3 Tessuto estensivo”, parte in zona “G3 Verde privato”.

Si riporta, a seguire, un estratto dell’elaborato grafico del P.R.E. del comune di Corropoli (reperito sul portale del comune).



Estratto del P.R.E. – Fuori scala grafica

## H) Atti pregiudizievoli

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

### 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 \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*., per complessivi € 2.000.000,00 (immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, subb. 3-5 – cespite n° 1). 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 \*\*\*\*\* e contro la società \*\*\*\*\* (immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, subb. 3-5 – cespite n° 1);
- **ipoteca legale** iscritta l'**1/07/2019**, al n° **1359** di formalità, a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione e contro la società \*\*\*\*\*., per complessivi € 64.913,60 (immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, sub. 6 – cespite n° 1);
- **pignoramento immobiliare** trascritto il **17/12/2019**, al n° **12967** di formalità, a favore della Intesa SanPaolo S.p.A. e contro la società \*\*\*\*\* (immobili distinti al C.F. del comune di Corropoli, foglio 19, particella 89, sub. 6 ed al C.T. foglio 19, particelle 29 – 182 – 183 – 184 – 225 – 231 – 232 – 315 – 317 – cespiti nn° 1-2-3-4-5);

### IMMOBILI IN COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO:

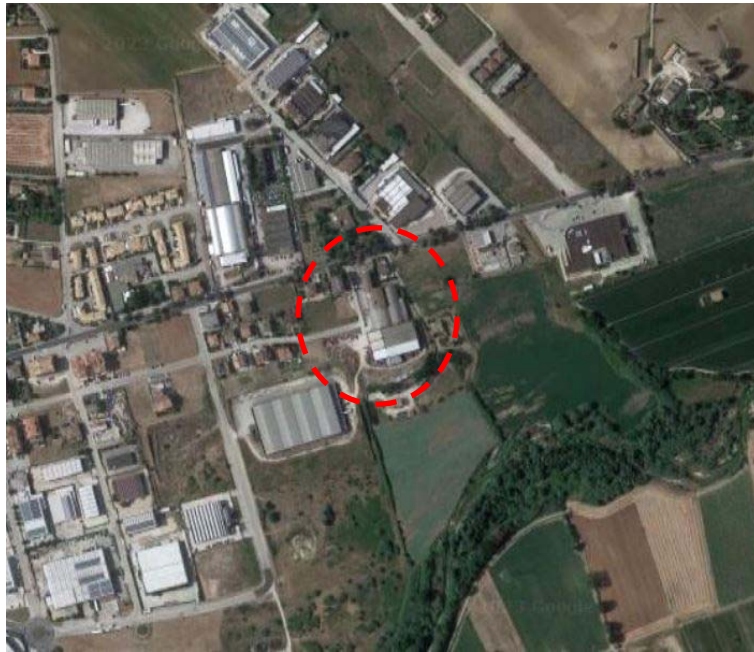
- **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo, iscritta il **19/12/2005**, al n° **2797** di formalità, a favore della \*\*\*\*\* e contro Ricorcasa di \*\*\*\*\*., per complessivi € 1.300.000,00 (immobili distinti al C.F. del comune di Porto San Giorgio, foglio 18, particella 633, subb.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

## **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/negozio/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 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.



<i>Vista esposizione P.T.</i>	<i>Vista laboratorio P.1</i>
	
<i>Vista laboratorio P.1</i>	<i>Vista laboratorio P.1</i>
	
<i>Vista laboratorio P.1</i>	<i>Vista laboratorio P.1</i>
	
<i>Vista laboratorio P.1</i>	<i>Vista magazzino P.2</i>
	
<i>Vista magazzino P.2</i>	<i>Vista magazzino P.2</i>

*Documentazione fotografica*

**CESPITE N° 2**

Terreno della superficie catastale di mq 4.500, in parte edificabile, sito in comune di Corropoli, Viale Adriatico.

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



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il terreno, di forma pressochè regolare, pianeggiante, incolto, confinante a Nord, con la S.P. n° 259 (Viale Adriatico). Il terreno è attraversato da linea elettrica aerea.

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



### CESPITE N° 3

Terreno della superficie catastale di mq 16.300, in parte edificabile, sito in comune di Corropoli, Viale Adriatico.

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



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il terreno, di forma pressochè regolare, pianeggiante, incolto, confinante a Nord, con la S.P. n° 259 (Viale Adriatico).

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



Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Not. E. Vincenti, del 19/12/2001, rep. 122449, trascritta il 15/01/2002, al n° 532 di formalità, è stata costituita una servitù di elettrodotto sul terreno.

#### CESPITE N° 4

Terreno della superficie catastale di mq 13.184, sito in comune di Corropoli, nei pressi di Via Silone. Si riporta, a seguire, una vista area degli immobili.



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il terreno, di forma irregolare, pianeggiante, per la maggior consistenza incolto, è intercluso tra fondi privati.

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



Parte del terreno è oggetto di convenzione edilizia per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante il comparto "D", del 27/11/1999, rep. 200, trascritta il 13/12/1999, al n° 9854 di formalità.

### CESPITE N° 5

Terreno della superficie catastale di mq 1.260, in parte edificabile, sito in comune di Corropoli, in Via Silone.

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



*Vista aerea - Fuori scala grafica*

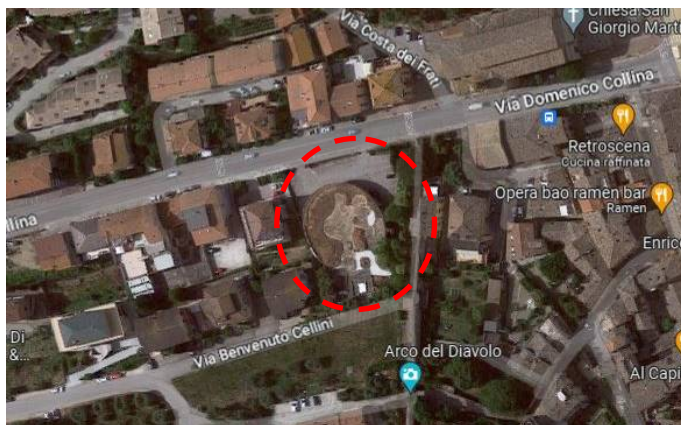
Il terreno, di forma pressochè regolare, pianeggiante, confina a Nord con Via Silone. Parte del terreno è oggetto di convenzione edilizia per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante il comparto "D", del 27/11/1999, rep. 200, trascritta il 13/12/1999, al n° 9854 di formalità.

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



### CESPITE N° 6

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



Vista aerea - Fuori scala grafica

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

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

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

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

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

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

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



Vista esterna



Vista esterna



<p>Vista interna</p> 	<p>Vista interna</p> 
<p>Vista interna</p> 	<p>Vista interna</p> 
<p>Vista esterna</p> 	<p>Vista esterna</p> 
<p>Vista esterna</p> 	<p>Vista esterna</p> 
<p>Vista del lastrico</p> 	<p>Vista del lastrico</p> 
<p>Vista del lastrico</p>	<p>Vista del locale al piano primo</p>

## L) Misurazione

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature

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

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

di 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**;

CESPITE N° 2:

- terreno (particelle 29-182-183-184): **mq 4.500 circa**;

CESPITE N° 3:

- terreno (particelle 231-232): **mq 16.300 circa**;

CESPITE N° 4:

- terreno (particelle 315-225): **mq 13.184 circa**;

CESPITE N° 5:

- terreno (particella 317): **mq 1.260 circa**;

CESPITE N° 6:

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

## M) Situazione occupazionale

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

## N) Metodo di stima

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni (ove presenti), la situazione edilizio/urbanistica/catastale, la situazione occupazionale, gli oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate/ripristino dello stato dei luoghi assentito, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

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

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

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

### 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;

### Comune di Porto San Giorgio:

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

Per quanto attiene ai terreni, sono stati tenuti in buon conto anche i valori delle aree edificabili determinate dal comune di Corropoli (aggiornamento all'anno 2015), ai fini della tassazione comunale.

## 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 =	<b>€ 1.190.000,00 in cifra tonda;</b>
CESPITE N° 2: mq 4.500 x € 45,00 =	<b>€ 200.000,00 in cifra tonda;</b>
CESPITE N° 3: mq 16.300 x € 30,00 =	<b>€ 490.000,00 in cifra tonda;</b>
CESPITE N° 4: mq 13.184 x € 23,00 =	<b>€ 300.000,00 in cifra tonda;</b>
CESPITE N° 5: mq 1.260 x € 53,00 =	<b>€ 65.000,00 in cifra tonda;</b>
CESPITE N° 6: mq 623 x € 1.030,00 =	<b>€ 640.000,00 in cifra tonda.</b>

## 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**

**CESPITE N° 2:** *terreno della superficie catastale di mq 4.500, sito in comune di Corropoli, Viale Adriatico*  
**VALORE COMMERCIALE: € 200.000,00 IN CIFRA TONDA**

**CESPITE N° 3:** *terreno della superficie catastale di mq 16.300, sito in comune di Corropoli, Viale Adriatico*  
**VALORE COMMERCIALE: € 490.000,00 IN CIFRA TONDA**

**CESPITE N° 4:** *terreno della superficie catastale di mq 13.184, sito in comune di Corropoli, nei pressi di Via Silone;*  
**VALORE COMMERCIALE: € 300.000,00 IN CIFRA TONDA**

**CESPITE N° 5:** *terreno della superficie catastale di mq 16.300, sito in comune di Corropoli, Via Silone;*  
**VALORE COMMERCIALE: € 65.000,00 IN CIFRA TONDA**

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

**VALORE COMMERCIALE: € 640.000,00 IN CIFRA TONDA**

Come desumibile dalle verifiche ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Teramo e Fermo), la società in concordato non ha effettuato cessioni di immobili nel quinquennio antecedente il deposito del ricorso prenotativo.

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

Allegati:

- 1) *documentazione catastale;*
- 2) *ispezioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare;*
- 3) *valori Osservatorio Mercato Immobiliare – Comune di Corropoli*

Teramo, lì: 25/03/2023

**Il Tecnico**

*Arch. Sergio Procaccini*