

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

Liquidazione controllata n° 150/2023

***** *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PERIZIA DI STIMA

Teramo, li: 12/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ordo degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PIRANCIO DI TERAMO

Sergio
PROCACCINI

Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini
Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

Indice:

A) Premesso.....	3
B) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima	3
C) Proprietà	3
D) Provenienze.....	4
E) Dati catastali	4
F) Confini	7
G) Situazione edilizio-urbanistica	7
H) Atti pregiudizievoli.....	7
I) Attestato di prestazione energetica.....	8
L) Regolamento di condominio.....	8
M) Descrizioni degli immobili.....	8
N) Misurazione	11
O) Metodo di stima	12
P) Stima.....	13
Q) Riepilogo.....	13



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

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

A) Premesso

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato, dal Dott. Stefano Fraticelli (liquidatore), di redigere la perizia tecnico-estimativa inerente agli immobili di proprietà del sig. ***** nato a ***** il *****.

Ricevuto l'incarico, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa e tecnica;
- ha effettuato un sopralluogo all'interno degli immobili;
- ha raccolto i documenti ed 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 sono composti un appartamento di civile abitazione ai piani primo e secondo (sottotetto), da un'area esclusiva al piano terra e da un'autorimessa al piano seminterrato, il tutto in fabbricato sito in comune di **Silvi** (TE), contrada "San Silvestro".

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



Vista aerea (fuori scala grafica)

C) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà del sig. ***** nato a ***** (**), il ***** codice fiscale *****.

In occasione della stipula dell'atto di compravendita, il sig. ***** ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

***** *****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------------	-------------------------	---

D) Provenienze

Gli immobili sono pervenuti al sig. ***** ***** , come sopra generalizzato, in forza dell'atto di **compravendita**, a rog. Not. M. Faieta, dell'8/11/2010, rep.11961, trascritto l'**11/11/2010**, al n° **10642**, al prezzo di € 290.000,00, dalla società ***** , con sede in ***** , Via ***** , codice fiscale/partita I.V.A. ***** .

Alla società ***** , la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato (distinto al C.T. foglio 16, particelle 2003 – 2006 – 2041 – 2045, di mq 903), è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. M.T. Mastrorilli, del 17/03/2005, rep. 16364, trascritto il 9/04/2005, al n° 3144 di formalità, al prezzo di € 60.000,00, dalla società ***** , con sede a ***** (**), Via ***** , n° * , codice fiscale ***** . Con il predetto atto viene anche costituita una servitù di passaggio pedonale, carrabile, con condutture e utenze per servizi sociali, non preclusiva della distanza di edificabilità, a carico delle particelle 2003 e 2005 su una striscia di terreno che corre lungo tutto il lato Est delle sopra indicate particelle, per una larghezza di ml 4,70 a favore delle particelle 2043 e 2046.

Alla società ***** , la proprietà del terreno (oltre a maggiore consistenza – C.T. foglio 16, particelle 1776 – 2002 – 2003 – 2004 – 2007 – 2010 – 2011), è pervenuta in forza dell'atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 12/05/2003, rep. 3156, trascritto il 28/05/2003, al n° 5574 di formalità, dalle sigg.re ***** ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** e ***** , nata a ***** (**), il ***** , codice fiscale ***** .

E) Dati catastali

Gli immobili intestano, al **Catasto Fabbricati** del comune di **Silvi** (TE), alla data del 12/03/2024, a:

- ***** ***** (C.F. *****), nato a ***** (**), il ***** ,

con i seguenti riferimenti:

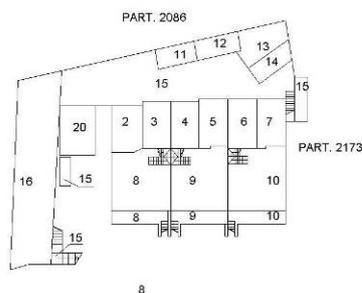
Catasto Fabbricati:

- foglio **16**, particella **2137**, sub. **4**, z.c. 2, categoria **C/6**, cl. U, cons. 15 mq, sup. cat. 17 mq, R. 24,02, contrada Santo Stefano, P. S1;
- foglio **16**, particella **2137**, sub. **17**, z.c. 2, categoria **A/2**, cl. 3, cons. 7,5 vani, sup. cat. 141 mq, R. 658,48, contrada Santo Stefano, P. T-1-2.

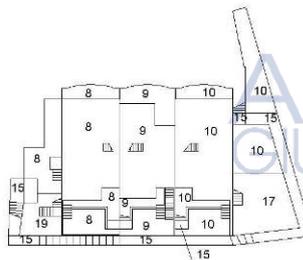
Si riporta, a seguire, un estratto dell'elaborato planimetrico (fuori scala grafica).

*****	PERIZIA DI STIMA	<i>Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"</i>
-------	-------------------------	--

PIANO SEMINTERRATO



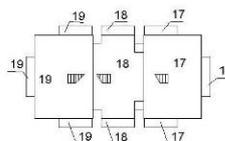
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



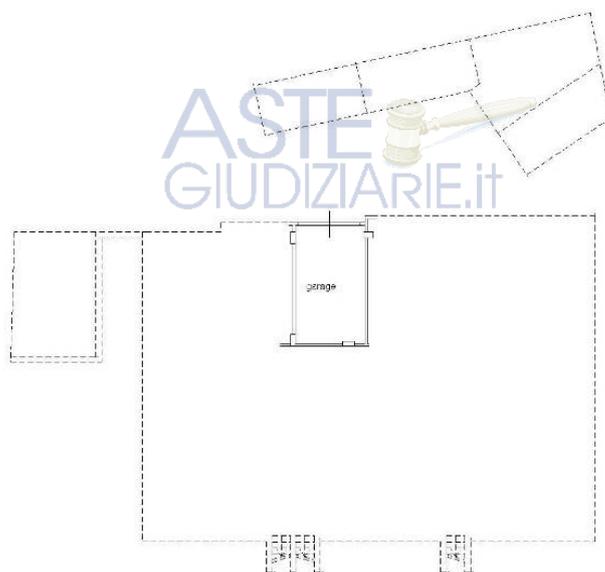
PIANO SECONDO



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).



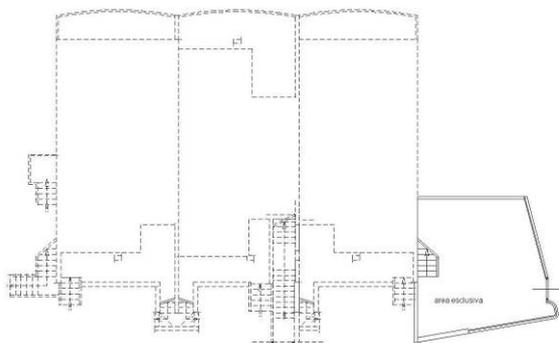
PIANO SEMINTERRATO (S1) - H.2.40

Estratto della planimetria catastale del sub. 4 (fuori scala grafica)

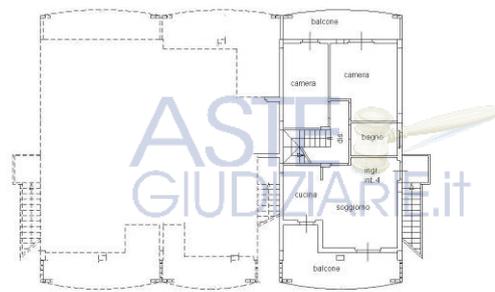
Arch. Sergio Procaccini
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO
Tel/fax: 0861/242330
Web: studioproccaccini.it
E mail: info@studioproccaccini.it
PEC: sergio.procaccini@pec.it

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

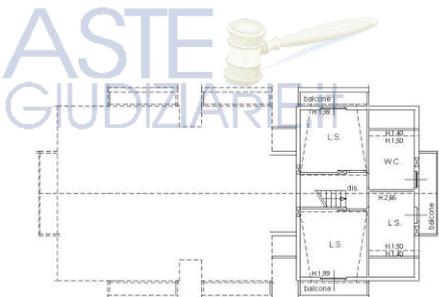
*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---



PIANO TERRA - H.2.70



PIANO PRIMO - H.2.70



Estratto della planimetria catastale del sub. 17 (fuori scala grafica)

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Sono state accertate difformità tra quanto riportato nelle schede catastali degli immobili e quanto riscontrato in loco riconducibili, essenzialmente, ad una differente divisione planimetrica del piano primo, al cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto, a differenti dimensioni dei balconi/terrazzo.

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

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

F) Confini

Gli immobili, nel loro complesso, confinano con:

- appartamento: proprietà ***** , Via San Silvestro a mezzo distacchi, aree esterne condominiali, salvo altri e/o variati;
- autorimessa: area esterna comune, proprietà ***** , 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 dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia con parere favorevole condizionato n° 14 del 21/02/2006;
- concessione edilizia con parere favorevole condizionato n° 23 del 12/04/2007.

In data 1/02/2008, è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 900/2008

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento agli specifici allegati.

Sono state accertate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili, indicativamente, ad una differente distribuzione interna, al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto (da locali di sgombero ad abitazione), alla realizzazione di tettoie a copertura dei balconi al piano sottotetto, a differenti dimensioni dei balconi/terrazzi, a differenti quote misurate (altezza utile e dimensioni), differenti prospetti, ecc.

H) Atti pregiudizievoli

Alla data del 9/01/2024, sulla base di ispezioni ipotecarie effettuate unicamente sul sig. *****, gli immobili erano gravati da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta l'11/11/2010, al n° **4953** di formalità, a favore della ***** per complessivi € 460.000,00. L'ipoteca è annotata da formalità n° 899/2014 per modifica mutuo fondiario e n° 1351/20 per modifica mutuo;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il **21/12/2016**, al n° **2545** di formalità, a favore della ***** , per complessivi € 158.055,12, oltre a maggiore consistenza. L'ipoteca è annotata da formalità per restrizione dei beni n° 612/2024 che non libera gli immobili oggetto di stima;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il **15/07/2019**, al n° **1448** di formalità, a favore della ***** , per complessivi € 217.000,00, su maggiore consistenza. L'ipoteca è annotata da formalità n° 613/2024 per restrizione dei beni che non libera gli immobili oggetto di stima.

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

I) Attestato di prestazione energetica

Per quanto accertabile, l'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica.

L) Regolamento di condominio

Per quanto riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono soggetti a regolamento di condominio allegato sotto la lettera "C" all'atto, a rog. L. De Galitiis, del 7/11/2007, rep. 89156, trascritto il 13/11/2007, al n° 13045 di formalità.

M) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di valutazione sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano primo con accesso da scalinata esterna, da locali di sgombero al piano sottotetto (attualmente adibiti ad appartamento, zona notte), da un'area esclusiva scoperta al piano terra e da un box auto al piano seminterrato, il tutto in comune di Silvi, località "San Silvestro".

Il fabbricato, di recente edificazione, edificato con struttura portante in c.a. e solai interpiano e di copertura in laterocemento, è posto in zona collinare, completamente urbanizzata a circa 2/3 chilometri dalla S.S. 16 Adriatica ed a circa 3 chilometri dal Lungomare di Silvi.

L'appartamento al piano primo (con accesso da scalinata esterna) è composto da un ingresso/angolo cottura/sala, un disimpegno, un bagno, una sala e n° 2 balconi a livello; i locali al piano sottotetto (ad uso sgombero), sono attualmente adibiti a camere, ripostiglio, bagno e n° 3 balconi/terrazzi. Il collegamento tra i livelli avviene mediante scalinata interna.

Gli immobili presentano finiture di ordinaria qualità: pavimentazione in monocottura/gres, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con doppio cristallo (con avvolgibili in pvc), rivestimento delle murature prevalentemente con intonaco/materiale lapideo, pavimentazione dei terrazzi/balconi con materiale antigelivo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'impianto di riscaldamento/acs è attivato da caldaia a gas metano ed è dotato di tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna.

L'area esterna al piano terra, recintata, è adibita a giardino.

L'autorimessa al piano seminterrato è pavimentata con monocottura; la porta di accesso (basculante) è in acciaio.

Lo stato di manutenzione degli immobili è discreto.

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

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---



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

PERIZIA DI STIMA

Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"



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

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---



N) Misurazione

E' stato effettuato il rilievo metrico degli immobili.

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

Le superfici commerciali dei fabbricati sono state determinate sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle tramezzature in comune con altre unità immobiliari, ecc.. Si è fatto anche 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:

- box auto (sub. 4) al piano seminterrato: mq 16 circa x 0,50 = **mq 8,00 circa**;
- area esterna (giardino – sub. 17) al piano terra: mq 49 circa x 0,10 = **mq 4,90 circa**;
- appartamento (sub. 17) al piano primo: **mq 72 circa**;
- balconi/scalinata esterna (sub. 17) al piano primo: mq 32 x 0,20 = **mq 6,40 circa**;
- locali di sgombero (sub. 17) al piano sottotetto: mq 60 x 0,50 = **mq 30 circa**;
- balconi (sub. 17) al piano sottotetto: mq 16 x 0,10 = **mq 1,60 circa**,

per una superficie commerciale complessiva di **mq 122,90 circa**.

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

O) 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 di pertinenza, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli oneri e le spese per la sanatoria (ove ottenibile) delle difformità presenti e/o per il ripristino dello stato assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/servitù costituite, il periodo di crisi economica, ecc.

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).

In questa zona del comune di Silvi (zona omogenea "D2" - aggiornamento 1° semestre 2023), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, in un normale stato conservativo, pubblicizza valori commerciali compresi tra un minimo di € 900,00/mq lordo ed un massimo di € 1.300,00/mq lordo.

Si riporta, a seguire, un estratto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **TERAMO**

Comune: **SILVI**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA ARTIGIANALE SUD, SANTO STEFANO, ZONA PEDECOLLINARE E CONTRADA VALLESCURA E CERRANO**

Codice zona: **D2**

Microzona: **0**

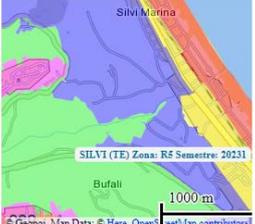
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3	4,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	910	L	2,1	3,1	N
Autorimesse	Normale	460	670	L	2,3	3,3	N
Box	Normale	560	800	L	2,7	3,9	N
Posti auto coperti	Normale	320	460	L	1,6	2,3	N
Posti auto scoperti	Normale	230	330	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	3,8	5,3	N

Spazio disponibile per annotazioni




Estratto della banca dati dell'OMI

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

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

Con atto a rog. Not. M. Faieta, del 3/08/2021, rep. 23781, trascritto il 4/08/2021, al n° 9249 di formalità, sono stati alienati un appartamento ai piani seminterrato e terra, con area esclusiva al piano terra, un'autorimessa al piano seminterrato ed un posto esterno scoperto (parti costituenti dello stesso fabbricato nel quale sono posti gli immobili oggetto di valutazione), il tutto distinto al C.F. foglio 16, particella 2137, subb. 9 – 5 – 12, al prezzo di € 125.000,00 (circa € 950,00/mq – rapporto tra prezzo di acquisto e la superficie commerciale determinata sulla base della consistenza catastale "corretta").

Con atto a rog. Not. M.T. Mastroilli, del 18/10/2023, rep. 33898, trascritto il 17/11/2023, al n° 13414 di formalità, sono stati alienati un appartamento al piano primo, un garage al piano primo seminterrato, un posto auto scoperto al piano terra ed un ripostiglio al piano primo seminterrato, in comune di Silvi, Contrada San Silvestro n° 21/A, il tutto distinto al C.F. foglio 16, particella 2176, subb. 11 – 19 – 25 e 29, al prezzo di € 190.000,00 (circa € 1.450,00/mq – rapporto tra prezzo di acquisto e la superficie commerciale determinata sulla base della consistenza catastale "corretta").

La vendita degli immobili è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili e nel rispetto delle prescrizioni/vincoli/ecc., derivanti dagli atti di provenienza, dal regolamento di condominio, ecc..

13

P) 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 degli immobili, stimato a corpo e non a misura, sarà pari a:

$$\text{mq } 122,90 \times \text{€ } 1.100,00/\text{mq} = \mathbf{135.000,00 \text{ in cifra tonda.}}$$

Q) Riepilogo

Pertanto, il più probabile valore commerciale degli immobili di cui sopra è pari ad **€ 135.000,00 in cifra tonda.**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 115.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

*****	PERIZIA DI STIMA	Appartamento di civile abitazione, area esclusiva ed autorimessa in comune di Silvi, località "San Silvestro"
-------	-------------------------	---

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 (riprodotta anche fuori scala grafica);
- 3) ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Teramo, li: 13/03/2024



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