



# TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

SETTORE PROCEDURE CONCURSUALI



## CONCORDATO SEMPLIFICATO N 4/2023 RF



CON SEDE IN



Giudice Delegato: dott.ssa Federica Colantonio

Curatore: dott. ssa Alessandra Moscone



## RELAZIONE PERITALE



Pescara, 09 aprile 2024



IL TECNICO

Geom. Pelusi Edoardo



## 1. INCARICO

Il sottoscritto Geom. Pelusi Edoardo, con studio in Via Raffaello Sanzio, 57 - 65127 - Pescara (PE), email studiopelusi@gmail.com, PEC edoardo.pelusi@geopec.it, Tel. 085 47 15 042, Fax 085 47 15 042, in data 20/03/2024, viene nominato CTU per la redazione della perizia di stima inerente il Concordato Semplificato n. 4/2023 - ditta

sede in

Il sottoscritto, accettato l'incarico, sulla scorta della documentazione allegata alla procedura e della documentazione che successivamente verrà prodotta per l'espletamento dell'incarico, espone quanto segue.



## 2. PREMESSA

In data 26/03/2024 è stato effettuato sopralluogo di rito presso tutti gli immobili facenti parte del compendio del Concordato Semplificato n. 4/2023 - ditta con sede in \_\_\_\_\_, al fine di prendere visione dei beni di proprietà della suddetta società come da verbale allegato.

Alla data fissata erano presenti per i sopralluoghi, unitamente al CTU, al dott. Mario Marzovilla e la dott.ssa Alessandra Moscone, il sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della società, e la \_\_\_\_\_, proprietaria dell'immobile in viale Marconi 77, che hanno consentito di entrare, di visionare gli immobili e di scattare fotografie.

Il sopralluogo è stato effettuato con attenta analisi dello stato di fatto ed effettuando rilievo fotografico e scalimetrico dei luoghi.

Il tutto viene riportato in schede fotografiche distinte per ogni singolo lotto.

L'incarico prosegue con la descrizione e stima dell'immobile previa acquisizione della documentazione inerente il fabbricato presso i pubblici uffici.



### 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare è costituito dai beni mobili ed immobili di proprietà della ditta "

ed è composto dai  
seguenti beni i quali formano i lotti posti in vendita:

1. **APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO**, interno 3, facente parte di un fabbricato di civile abitazione di recente costruzione, denominato palazzina "Alfa" del complesso "UP SEVEN", ubicato a Pescara in via Palermo n 30.

L'immobile è composto da ingresso - soggiorno - angolo cottura, disimpegno, camera letto, bagno, ripostiglio e terrazzo, per complessivi mq 65, di cui 8 mq a terrazzo.

Di pertinenza dell'immobile, un LOCALE GARAGE, al piano interrato, interno 9, di mq 15 con altezza interna mt. 2,60 ed accesso da rampa di collegamento con l'esterno e da spazi di manovra comuni.

2. **APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SESTO**, scala B, interno 18, facente parte di un fabbricato condominiale denominato Palazzo Marconi, con ingresso su viale Marconi n. 77.

LOCALE AUTORIMESSA POSTO AL PIANO INTERRATO, interno 31 di mq 16 e POSTO AUTO SCOPERTO al piano terra di mq 13.

3. **STRUTTURA COMMERCIALE** ubicata in via Bardet n 31, che si sviluppa interamente al piano terra, attualmente utilizzata per la vendita di motocicli. Gli spazi interni sono destinati ad esposizione, vendita, uffici, magazzino e area assemblaggio a cui si aggiungono consistenti spazi esterni costituiti da un ampio cortile. La superficie complessiva risulta essere di mq 824.50.

---

**DESCRIZIONE**

---

**APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO**, interno 3, facente parte di un fabbricato di civile abitazione di recente costruzione, denominato palazzina “Alfa” del complesso “UP SEVEN”, ubicato a Pescara in via Palermo n 30.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera letto, bagno, ripostiglio e terrazzo, per complessivi mq 65, di cui 8 mq a terrazzo.

Di pertinenza dell'immobile, un locale garage al piano interrato di mq 14 con altezza interna mt. 2,60 ed accesso da rampa di collegamento con l'esterno e da spazi di manovra comuni.

L'immobile è ubicato in zona centrale, in elegante e moderno fabbricato, con finiture di pregio ed in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'area circostante è costituita da un tessuto urbano totalmente urbanizzato ad alta densità abitativa, a due passi dai principali servizi e strutture pubbliche e private.

---

**PROPRIETA'**

---

Le porzioni immobiliari in oggetto sono di piena proprietà di:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

, Proprietà 1/2

in regime di comunione dei beni con

Le unità sono pervenute ai proprietari con atto di permuta per notaio Daniela Giampietro di Alanno in data 18/11/2015 rep 13544 racc 9445, registrato a Pescara il 23/11/2015 al n 12485 serie 1T e trascritto a Pescara il 23/11/2015 ai nn. RG 13860 RP 9285.

### DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |      |      |                      |      |         |             |                      |          |       |
|-------------------------|--------|------|------|----------------------|------|---------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Dati identificativi     |        |      |      | Dati di classamento* |      |         |             |                      |          |       |
| Sez.                    | Foglio | Part | Sub. | Zona Cens.           | Cat. | Class e | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano |
|                         | 22     | 636  | 15   | 1                    | A/2  | 3       | 3,5 vani    | 65 mq                | € 506,13 | 1     |
|                         | 22     | 636  | 85   | 1                    | C/6  | 9       | 14          | 15 mq                | € 106,29 | S1    |

### Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato si evidenzia la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e quanto riportato nelle planimetrie catastali agli atti.

### CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà sub. 14, proprietà sub 16, con vano ascensore e scala comune, salvo altri o aventi causa.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala l'esistenza di vincolo di pertinenza del garage interrato con l'abitazione come da atto del 27/11/2006 rep n 3191/1565, allegato alla presente relazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Str. verticali: travi e pilastri in c.a.

Solai: in c.a.;

Copertura: copertura a falde inclinate;

Manto di copertura: materiale isolante e impermeabile;

Pavimentazione interna: in tutti i vani parquet;

Pareti interne: tinteggiatura e nei bagni ed in cucina mattonelle in ceramica;

Infissi esterni: finestre ad anta battente in pvc tinta legno;

Infissi interni: porte interne in tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto termico: l'impianto di riscaldamento è autonomo;

Altri impianti: sottotraccia

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato con contratto di locazione abitativa di natura transitoria per la durata di 6 mesi dal 15/12/2023 al 14/05/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pescara il 21/12/2023. Contratto rettificato il 05/02/2024.

## FORMALITA'

Sugli immobili risultano le seguenti trascrizioni:

- atti di vincolo pertinenziali trascritti in data 24 settembre 2002 al n. 14475 RP, in data 28

novembre 2006 al n. 15902 RP ed in data 6 dicembre 2002 al n. 13194 RP in sostituzione della trascrizione in data 22 novembre 2002 al n. 12702 RP.

- trascrizione dei permessi di costruire in data 24 settembre 2002 al n. 14476 RP ed in data 9 settembre 2005 al n. 9135 RP.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito dei titoli di proprietà per le unità in oggetto.

| Periodo                                                                     | Proprietà                                          | Atti                         |            |               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal<br>09/04/2024<br><br>Al 18/11/2015                                      | nata a                                             | PERMUTA                      |            |               |             |
|                                                                             |                                                    | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                                                             | Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con | notaio<br>GIAMPIETRO DANIELA | 18/11/2015 | 13544         | 9445        |
|                                                                             | nato a                                             | Trascrizione                 |            |               |             |
|                                                                             |                                                    | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                                                             |                                                    | Pescara                      | 23/11/2015 | 13860         | 9285        |
|                                                                             |                                                    | Registrazione                |            |               |             |
|                                                                             |                                                    | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                                                             |                                                    | Pescara                      | 23/11/2015 | 12485         | serie 1T    |
| Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: immobili in oggetto. |                                                    |                              |            |               |             |
| Dal<br>18/11/2015<br><br>Al<br>19/04/2007                                   | Proprieta' 1/1                                     | COMPRAVENDITA                |            |               |             |
|                                                                             |                                                    | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                                                             |                                                    | notaio ROZZI PASQUALE        | 19/04/2007 | 212.912       | 45657       |

|  |  |               |             |                  |                   |
|--|--|---------------|-------------|------------------|-------------------|
|  |  | Trascrizione  |             |                  |                   |
|  |  | <b>Presso</b> | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|  |  | Pescara       | 04/05/2007  |                  | 5538              |
|  |  | Registrazione |             |                  |                   |
|  |  | <b>Presso</b> | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|  |  |               |             |                  |                   |

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: immobili in oggetto.

Dalla data del 10/07/2006, costituzione della particella al NCEU, Pratica n. PE0079182, fino al 19/04/2007, la proprietà è della società

, Proprietà 1000/1000, che ha realizzato il fabbricato, a seguito di demolizione di un edificio preesistente, su terreni censiti al Foglio n.22, particelle nn.92-93-331-308-332-333-334-335-364 del comune di Pescara i cui atti di provenienza sono antecedenti il ventennio.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto concerne l'accertamento sulle difformità edilizie ai sensi della Legge n° 47/85 e successive, è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio del Comune di Pescara: sono state individuate le autorizzazioni edilizie rilasciate che vengono riportate in copia ed allegate alla presente relazione.

Le unità immobiliari in oggetto costituiscono parte integrante di un fabbricato plurifamiliare realizzato su area individuabile catastalmente al Foglio n.22 alle particelle nn.92-93-331-308-332-333-334-335-364 del comune di Pescara, con una superficie complessiva pari a mq.1795, e derivante da integrale demolizione di un precedente fabbricato in forza di:

- iniziale Concessione Edilizia n° 570/02;
- Permesso di Costruire di 1° variante n° 203/04;
- Permesso di Costruire di 2° variante n° 283/05;
- Permesso di Costruire n° 202/06 (recupero abitativo dei sottotetti L.R. 15/2004);
- Permesso di Costruire in variante n° 496/06 rilasciato l' 11/12/2006.

Il vigente P.R.G. destina le aree suindicate a “Sottozona B2 - Conservazione e Recupero” normata dall'art.26 delle N.T.A.

I grafici allegati alla variante n 496/06 costituiscono gli ultimi grafici di progetto approvato.

Si evidenzia la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto approvato allegati alla presente relazione.

Certificato di Agibilità del fabbricato rilasciato in data 16/02/2007 con prot n 8240.



**STIMA LOTTO 1 - VIA PALERMO, 30**

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. (il metro quadro commerciale).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle numerose variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, viene effettuata attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, a destinazione residenziale in ambito RESIDENZIALE, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme dei parametri (caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, ecc) per una determinazione concreta del valore reale del bene in esame e sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

Le fasi operative seguite nella definizione della stima sono le seguenti:

1) ricerca preliminare finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del bene, in un'ipotesi di collocazione sul mercato, effettuata previa attenta indagine rivolta all'individuazione di beni simili tra loro, presso agenzie immobiliari, siti web e da ricerche nell'intorno, per caratteristiche costruttive, tipologiche, ambientali e stato di conservazione, sui quali fondare la comparazione attraverso il parametro della superficie lorda espressa in mq.

In tal senso i beni comparabili individuati hanno valori compresi tra €/mq 2.600,00 ed €/mq 2.900,00 con un valore medio di €/mq 2.750,00.



Altresì, si è tenuto in considerazione quanto risulta dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, redatta a cura dell'Agenzia del Territorio e riferito al 2 semestre 2023:

Provincia: PESCARA      Comune: Pescara - Fascia/zona:Centrale/- Codice di zona:B2,  
Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione:Residenziale -  
Stato conservativo ottimo

Min / Max    €/mq 2.350,00 €/mq 3.500,00 con un valore medio di €/mq 2.925,00.

Per l'immobile in oggetto, il parametro €/mq individuato per la stima tiene in considerazione i valori individuati dalle sopracitate fonti, le caratteristiche costruttive del fabbricato, la tipologia edilizia e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile, eventuali difformità non evidenziatesi in fase di ricerca.

Pertanto, si ritiene congruo adottare un parametro unitario prossimo ai valori medi tra quelli individuati con le diverse metodologie adottate, pari a €/mq 2.800,00.

Il valore di stima riferito alla piena proprietà dell'immobile risulta essere pari ad a:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore €/mq | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|----------------------|--------------------------|-------------|--------------------|------------------|--------------|
| Appartamento         | 65.00 mq                 | 2.800.00    | € 182.000,00       | 100,00           | € 182.000,00 |
| Garage               | 15 mq                    | 2.500,00    | € 37.500,00        | 100,00           | € 37.500,00  |
| Valore di stima:     |                          |             |                    |                  | € 219.500,00 |

**Valore finale di stima: € 219.500,00 (diconsi duecentodiciannovemilacinquecento/00)**