



TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

SETTORE PROCEDURE CONCORSUALI



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 . con 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 sig.ra 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 "

“, con sede in , 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 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.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, n 2 camere da letto, bagno, n 2 balconi, per complessivi mq 81 di altezza media h 2.58.

Di pertinenza dell'immobile, un locale garage al piano interrato di mq 16 con altezza interna mt. 2,60 ed un posto auto scoperto al piano terra di mq 13.

L'immobile è parte integrante di un fabbricato condominiale di recente costruzione ubicato in zona Pescara Portanuova, in Viale Marconi, in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'area circostante è costituita da un tessuto urbano quasi totalmente urbanizzato a media densità abitativa, ben collegato ai principali servizi e strutture pubbliche e private.

PROPRIETA'

Le porzioni immobiliari in oggetto sono di piena proprietà di:

Proprietà 1/1

Le unità sono pervenute alla proprietaria con atto di COMPRAVENDITA per notaio QUARTUCCIO DONATELLA in data 17/07/2007 n. 42953 trascritto a Pescara il 20/07/2007 al n RP 8902.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	25	679	92	1	A/2	3	4 vani	81 mq	€ 485,47	6
	25	679	127	2	C/6	3	15	16 mq	€ 49,58	S1
	25	679	58	2	C/6	1	13	13 mq	€ 31,56	T

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. 96, vano scala comune, corte comune, salvo altri o aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenziano i seguenti vincoli:



vincoli a parcheggio ai sensi della Legge 122 del 24 marzo 1989 e di pertinenzialità dei sottotetti, costituiti con atto a rogito del notaio Maria Pantalone Salice in data 19 febbraio 2004 rep.n.1840/724 trascritto a Pescara in data 27 febbraio 2004 ai nn. 3050/3051 R.G. e n 2167/2168 R.P. e dei vincoli di destinazione e di disponibilità che ne derivano. Inoltre è presente regolamento di condominio allegato all'atto a rogito Notaio Pasquale Rozzi in data 2 luglio 2007 rep. n. 213.360, registrato a Pescara l'11 luglio 2007 al n. 7974 /1T.

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 gres porcellanato;

Infissi esterni: finestre con ante battente in legno;

Infissi interni: porte interne scorrevoli 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.



L'immobile in oggetto risulta occupato dalla signora

PROVENIENZE VENTENNALI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/2024	Proprietà 1/1	COMPRAVENDITA			
Al 17/07/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio QUARTUCCIO DONATELLA	17/07/2007	42953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	20/07/2007		8902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: immobili in oggetto.					

Le unità sono pervenute alla signora

Proprietà 1/1 con atto di COMPRAVENDITA per notaio QUARTUCCIO DONATELLA in data 17/07/2007 n. 42953 trascritto a Pescara il 20/07/2007 al



Dal 17/07/2007 al 12/05/2004 gli immobili in oggetto sono di proprietà della società che ha realizzato l'intero complesso edilizio.

Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte integrante, sono stati edificati su area di risulta dalla demolizione di quattro preesistenti fabbricati, individuata al catasto terreni al foglio 37, particella 679, ente urbano.

Detti fabbricati sono pervenuti con i seguenti atti:

- compravendita a rogito Notaio Pasquale Rozzi in data 20 dicembre 2001 rep.n. 1824B2 registrato a Pescara il 3 gennaio 2002 al n. 19;
- compravendita autenticata nelle firme dal notaio Pasquale Rozzi in data 28 marzo 2002 rep.n. 184142 e 29 marzo 2002 rep.n. 184151 registrato a Pescara il 12 aprile 2002 al n. 141/001;
- permuta a rogito notaio Antonio Mastroberardino in data 27 gennaio 2004 rep.n. 147513 registrato a Pescara il 12 febbraio 2004;
- compravendita a rogito notaio Maria Pantalone Balice in data 19 febbraio 2004 rep.n. 1839 registrato a Pescara il 25 febbraio 2004 al n. 286.

FORMALITA'

Si rileva iscrizione per ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Toscana SPA iscritta a Pescara in data 20/07/2007 ai nn 14631/2849, per l'importo di € 340.000,00 a garanzia del mutuo di € 170.000,00 concesso a rogito notaio Quartuccio Donatella in data 17/07/2007 rep 42956/13152 gravante sull'appartamento e sul locale garage censiti al Folio di mappa 25 part.lla 679 sub 92 e 127.

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 complesso edilizio realizzato dalla demolizione di piccoli edifici esistenti e dalla nuova edificazione in via Marconi angolo via Masci di un fabbricato plurifamiliare su area individuabile catastalmente al Foglio di Mappa n. 25 - part. 188-189-190-193 e 194 del comune di Pescara. Il complesso è stato edificato in forza di:

- iniziale Permesso di Costruire n° 405/03 del 13/11/2003;
- Denuncia di inizio attività del 11/05/2004 prot 45793 per la realizzazione di un parcheggio interrato di pertinenza del fabbricato di cui al PDC 405/03;
- Permesso di Costruire n° 254/06 del 19/05/2006, in variante al PDC 405/03 e legittimazione ad uso abitativo dei locali al piano sottotetto ai sensi dell'Art. 256 della

L.R. 06/05;

- Denuncia di inizio attività del 16/03/2007 prot 38198 per la variazione di tramezzature interne.
- Certificato di collaudo statico a firma dell'ing, depositata in data 15/03/2006 prot n 886.
- Certificato di agibilità del 04/10/2007 prot 107296 ed appendice al Certificato di agibilità del 15/10/2007 prot 5/2007/0183.

Il vigente P.R.G. destina le aree suindicate a "Sottozona B3 - Completamento e Recupero"

I grafici allegati alla Denuncia di inizio attività del 16/03/2007 prot 38198 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.



STIMA LOTTO 2 - VIALE MARCONI, 77

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 2.200,00 ed €/mq 2.900,00 con un valore medio di €/mq 2.550,00.



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:Semi-Centrale/- Codice di zona:B2,

Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione:Residenziale -

Stato conservativo ottimo: Min / Max €/mq 1.800,00 €/mq 2.700,00

con un valore medio di €/mq 2.250,00.

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a $\text{€/mq } 2.550,00 + \text{€/mq } 2.250,00) / 2 = \text{€/mq } 2.400,00$.

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 evidenziate 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 2.700,00.

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	81.00 mq	2.700.00	€ 218.700,00	100,00	€ 218.700,00
Garage	16,00 mq	2.200.00	€ 35.200,00	100,00	€ 35.200,00
Posto auto	13.00 mq	1.500.00	€ 19.500,00	100,00	€ 19.500,00
Valore di stima:					€ 273.400,00

Valore finale di stima: € 273.400,00

(diconsi duecentosettantatremilaquattrocento/00)