

**Tribunale Civile e Penale di Pescara
Sezione Fallimentare**

Fallimento:	“..... titolare dell'omonima Ditta Individuale” - n° 76/2014 R.F.
--------------------	--

Giudice Delegato:	Dott.ssa DOMENICA CAPEZZERA
Curatore:	Dott.ssa DEBORA SCURTI
Perito (C.T.U.)	Dott. Arch. FABRIZIO DONATELLI

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili Proprietà ½ di “.....”

Sommario

Cap.

pag.

1. Premesse.....	2
2. GARAGE in Pescara – Via Stradonetto – Fg. 30 - P.Ila 2589 – Sub. 43	3
3. Descrizione e consistenze	3
4. Dati Catastali.....	6
5. Confini Immobile	7
6. Titoli Abilitativi.....	7
7. Valutazione estimativa.....	8
8. Considerazioni finali.....	9
9. Ispezioni Conservatoria dei RR. Il.....	9
10. Allegati :	11

1. Premesse

In data 10/07/2023, il sottoscritto Dott. Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085/378190 cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato Perito, al fine di eseguire una stima di beni **immobili** di proprietà del 50% della Ditta "xxxxxxx titolare dell'omonima Ditta Individuale" con sede legale in PESCARA (C.F. xxxxxxxx), alla Via Sacco n. 220/1 dichiarata fallita dal Tribunale di Pescara in data 08/07/2014 (vedere allegato n° 1).

Il Curatore nominato dal Tribunale di Pescara è la Dott.ssa Debora Scurti.

Il Giudice Delegato è la Dott.ssa Domenica Capezzeria.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza di fallimento, e nello specifico abbiamo un garage sito al piano seminterrato in un fabbricato di Via Stradonetto in Pescara censito catastalmente al **Foglio 30 p.lla 2589, sub 43**, bene, allo stato, in testa a :

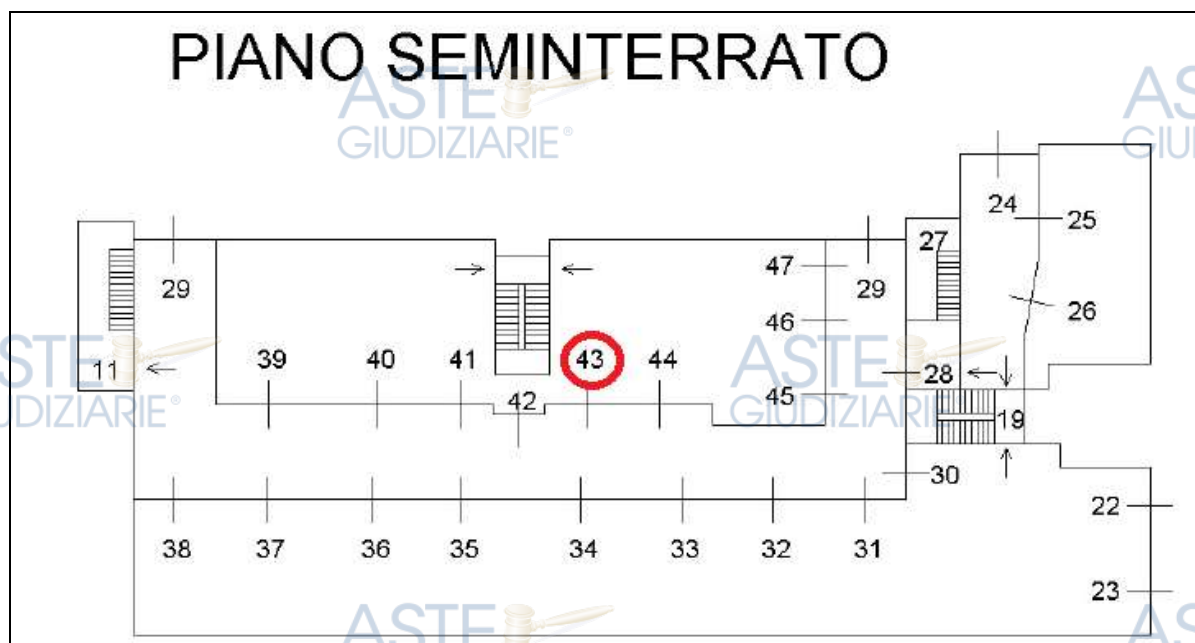
....., nato a Pescara il – C.F. (propr. per ½)
....., nata a Pescara il – C.F. (propr. per ½)

Preliminarmente si rende necessario precisare che il garage sito in Pescara alla Via Stradonetto contraddistinto in NCEU al Foglio 30 p.lla 2589 sub 43 di mq. 34 piano S1, per la quota del 50% in capo a xxxxxxxx, non era compreso nell'atto di vendita (notar Egidio Marra del 12.03.2010 – rep. 69270/racc. 22100) in favore di xxxxxxxx e xxxxxxxxxx.

Conseguentemente il predetto bene (part. 2589 sub 43), si ripete non riportato e non oggetto di vendita in favore di xxxxxxxx e xxxxxxxxxx, a seguito della dichiarazione di fallimento di xxxxxxxxxx (n. 76 RF dell'8.07.2014 Tribunale di Pescara) è stato appreso per la quota del 50% alla Curatela.

La predetta acquisizione è stata, altresì, resa pubblica con la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sul predetto bene in data 16.03.2015 (R.G. 2869/R.P. 2034).

La quota acquisita al fallimento equivale ad $\frac{1}{2}$ dell'intero, come riportato nella nota del sottoscritto del 13.01.2015 (vedere allegato n° 1).



Elaborato Planimetrico – Fg. 30, P.Ila 2589 Sub. 43

DESCRIZIONI

2. GARAGE in Pescara – Via Stradonetto – Fg. 30 - P.Ila 2589 – Sub. 43

3. Descrizione e consistenze

L'immobile oggetto di perizia, è stato visionato dal sottoscritto nel sopralluogo del 06.09.2023 alla presenza del comproprietario Sig. xxxxxxxx, avvisato dal sottoscritto a mezzo Racc. A/R (vedere allegato n° 2).

L'immobile in descrizione è rappresentato da un garage al piano seminterrato inglobato in un fabbricato di Via Stradonetto in Pescara.

L'accesso avviene dalla rampa carrabile sita ad Est del fabbricato. Per il tramite di un corridoio comune si accede ai singoli box. Quello in esame ha una profondità di ml. 5.80, una larghezza di ml. 4.00. A destra dell'ingresso presenta un pilastro in c.a. il quale dista ml. 2.90 dal muro, non pregiudicando l'accesso alle auto. Sulla parete di fondo è presente

una finestra alta, mentre a sinistra dell'ingresso è presente una porta di comunicazione con il vano scala condominiale. L'apertura è a bascula ad azionamento manuale. La corrente elettrica risulta staccata. La pavimentazione è in cemento industriale. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, sviluppa 34 mq. catastali. Altezza interna ml. 2.20. All'interno del locale lato sx ingresso in fondo alla parete, vicino il portone di accesso al vano scala condominiale è presente una servitù di passaggio di un tubo di scarico condominiale.



Veduta del fabbricato da Google Earth

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Immobile



Foto 1 – Ingresso laterale ai garage



Foto 2 – Strada di accesso esterna

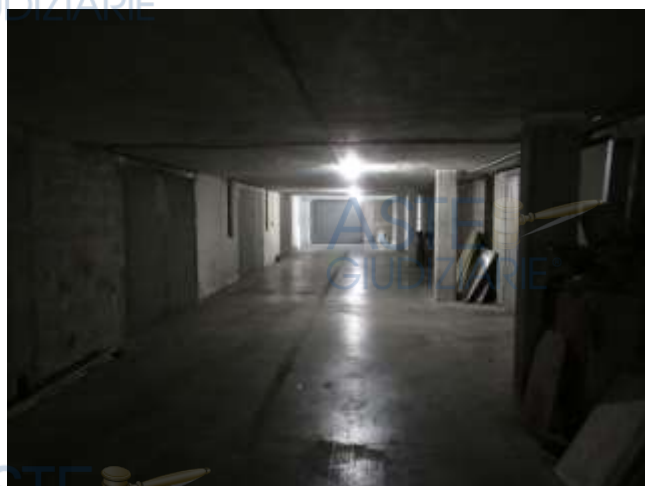


Foto 3 – Area di manovra condominiale



Foto 4 – Area di manovra condominiale



Foto 5 – Interno garage



Foto 6 – Interno garage



Foto 7 – Interno garage



Foto 8 – Interno garage

4. Dati Catastali.

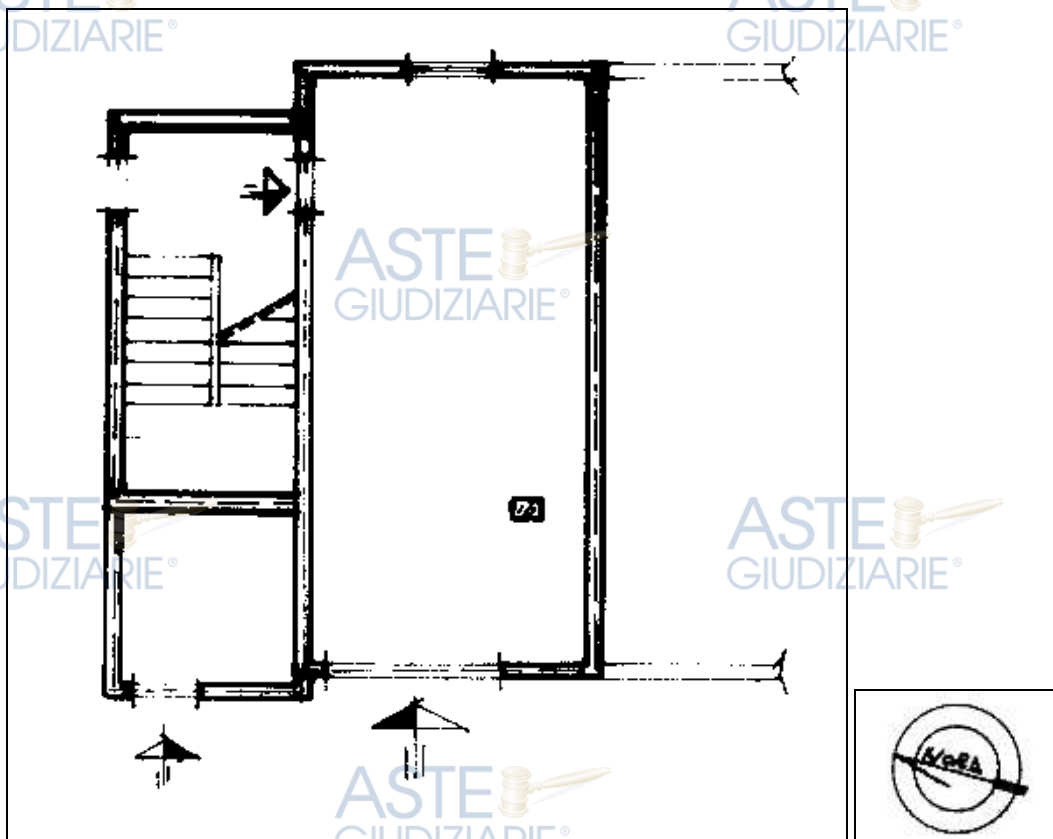
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup. mq.	Rendita €
F	Propr. per 1/2	Via Stradonetto	30	2589	43	C/6	2	34 mq.	46 mq.	96,58

Titolarità catastale (vedere allegato n° 3)

- xxxxxxxx, nato a Pescara il xxxxxxxx (propr. per 1/2)
- xxxxxxxx, nata a Pescara il xxxxxxxx (propr. per 1/2)



Mappa catastale (stralcio) – Fg. 30 P.IIa 2589



Planimetria – Garage Sub. 43

5. Confini Immobile

Il garage seminterrato oggetto di perizia di cui al sub. 43, confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud con garage di cui al sub. 44 altra proprietà, ad Est con distacco su corte condominiale, a Ovest con area di manovra condominiale comune, salvo altri.

6. Titoli Abilitativi.

Il complesso edilizio in oggetto è stato realizzato in base ed in conformità alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Pescara alla Soc. xxxxxx (vedere allegato n° 4).

La prima Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato risale al 1982, ovvero la

- **Concessione Edilizia n° 0662/82 del 29/11/1982;**
- **1° Variate in Corso d'Opera n° 339/84 del 17/10/1984;**
- **2° Variate in Corso d'Opera n° 174/85 del 07/05/1985;**

- Certificato di ABITABILITA' Prot. n° 8813 del 12/04/1986, rilasciato alla Ditta EDIL RIVER & Di Credico Lucio, Maria Silvana, Aldo, Loredana.

7. Valutazione estimativa.

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

La valutazione del garage è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

L'immobile è collocato in posizione territoriale periferica in Via Stradonetto, traversa della Via Tiburtina Valeria.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi.

STIMA GARAGE

		Dati catastali								€ /mq	Valutazione
	Comune	Ubicazione	Descriz.	Cat.	Fg.	P.la	sub.	categ.	sup. (mq)		
01	PESCARA	Piano S1	garage	F	30	2589	43	C/6	34	€ 600,00	€ 20.400,00
										TOTALE	€ 20.400,00

In considerazione che viene venduta la quota di ½ si applica una decurtazione dell'intero del 20%.

Pertanto si ha:

€ 20.400,00 x (- 20%) = € 16.320,00

€ 16.320,00 X ½ = **€ 8.160,00 (quota acquisita al fallimento)**

8. Considerazioni finali

L'immobile costituente il compendio immobiliare, è costituito della quota del 50% di un garage ubicato in Pescara, alla Via Stradonetto, traversa della Via Tiburtina Valeria.

L'immobile è censito al Fg. 30, P.Ila 2589 Sub. 43 il quale alla data odierna assume una valutazione di mercato di **€ 8.160,00 (quota acquisita al fallimento)**

0

9. Ispezioni Conservatoria dei RR. II.

Immobili in Pescara
Catasto Urbano fg. 30 p.Ila 2589 sub 43

PROVENIENZA:

Il bene era in precedenza di proprietà di xxxxxx, nato a Fiumalbo (MO), il 13/03/1940; e xxxxxxxx, nata a Roccacasale, il 05/06/1931; a loro pervenuti per compravendita del Notaio Giofrè del 16/10/1991 rep. 44060 trascritto a Pescara il 07/11/1991 al numero di RP 8285. Ancora in precedenza di proprietà di "xxxxxxSrl" con sede in Montesilvano; ad essa per atto precedente il ventennio.

Il cespite, a seguito della dichiarazione di fallimento di xxxxxx (n. 76 RF dell'8.07.2014 Tribunale di Pescara), è stato appreso per la quota del 50% alla Curatela del Fallimento xxxxxx.

La predetta acquisizione è stata, altresì, resa pubblica con la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sul predetto bene in data 16.03.2015 (RG 2869/RP 2034).

Con atto del 22.03.2018 sul detto bene risulta trascritta una "rettifica a trascrizione" (RP 1687/RG 2365) con la seguente descrizione nel quadro D: "la rettifica viene richiesta per errata indicazione dell'unità negoziale 1.4 (fg. 30 p.Ila 2589 sub 43 natura C6) a seguito di mancato inserimento di una postilla".

Risulta evidente che la rettifica è stata eseguita nel 2018 in data successiva sia alla dichiarazione di fallimento (del 2014) sia alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (del 2015) e che pertanto essa rettifica è inefficace ex art. 45 L.F. v.t. ed inopponibile alla Curatela.

Del pari risulta evidente l'illegittimità dell'attuale intestazione in proprietà a:

- xxxxxxx nato a Pescara il xxxxxx per 1/2 proprietà
- xxxxxxx nata a Pescara il xxxxxx per 1/2 proprietà

La rettifica del Notaio Marra trascritta a Pescara il 22/02/2018 al numero di RP 1687 della trascrizione del 22/03/2010 al numero di RP 3101, è stata presentata, sull'assunto che l'immobile non era stato considerato, per errata indicazione dell'unità negoziale 1.4 a seguito di mancato inserimento di una postilla nella compravendita del Notaio Marra del 12/03/2010 rep. 69270.

Si evidenzia che nella copia conforme dell'atto Notaio Marra depositato in Conservatoria RR. II. il 22/03/2010 (a cui ha fatto seguito la rettifica depositata il 22/02/2018) l'immobile non era individuato.

Formalità Pregiudizievoli (vedere allegato n° 5):

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1132 del 29/03/2010; ipoteca legale della "Equitalia" del 22/03/2010 rep. 2130 con cui a garanzia della somma di € 99.561,30 si iscrive ipoteca legale di € 199.122,60

Costo di cancellazione € 294,00

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 847 del 07/06/2012; Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 06/04/2012 rep. 712 con cui a garanzia della somma di € 36.787,19 si iscrive ipoteca giudiziale di € 50.000,00 a favore di "Unicredit Spa"

Minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre € 94,00 di spese fisse.

ISCRIZIONE al NUMERO di RP 1077 del 10/07/2012; decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 18/04/2012 rep. 768 con cui a garanzia della somma di € 80.306,01 si iscrive ipoteca giudiziale di € 85.000,00. A favore di "Unicredit Spa"

Minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre € 94,00 di spese fisse.

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 2034 del 16/03/2015; sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Pescara del 08/07/2014 rep. 76 a favore della Massa dei Creditori del Fallimento di xxxxxxxx.

Costo di cancellazione € 294,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP 1687 del 22/02/2018; atto di rettifica con trascrizione dell'atto del 22/03/2010 al numero di RP 3101 (quadro D), ad integrare l'errata indicazione dell'unità negoziale 1.4 a seguito di mancato inserimento di una postilla nella compravendita del Notaio Marra del 12/03/2010 rep. 69270, trascrizione inefficace ex art. 45 L.F. v.t. ed inopponibile alla Curatela.

Costo di cancellazione € 294,00

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di Pescara a tutto il 01/08/2023

10. Allegati:

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 5

Allegato n° 1 :	Nomina di Perito del 20.03.2023
Allegato n° 2 :	Documentazione catastale immobili
Allegato n° 3 :	Titoli abilitativi immobili
Allegato n° 4 :	Insoluti condominiali immobili in Spoltore
Allegato n° 5 :	Certificato Ipotecale - Conservatoria dei RR. II. di Pescara

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, lì 02 Novembre 2023

Con osservanza
Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

