

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

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Liquidazione Giudiziale: | " n° 24/2025 R.G. |
|--------------------------|-------------------|

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Giudice Delegato: | Dott. <b>Elio BONGRAZIO</b>           |
| Curatore:         | Avv. <b>Stanislao COLELLA</b>         |
| Perito Stimatore  | Dott. Arch. <b>Fabrizio DONATELLI</b> |

**- RELAZIONE PERITALE -  
stima magazzino in MOLFETTA (BA)  
di****Sommario**

| <i>Cap.</i>                                                                                 | <i>pag.</i> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Premesse.....                                                                            | 2           |
| 2. MAGAZZINO in Molfetta (BA) – Via San Benedetto n. 18 – Fg. 55 - P.Ila 1346 – Sub. 3..... | 2           |
| 3. Descrizione e consistenze.....                                                           | 2           |
| 4. Dati Catastali.....                                                                      | 7           |
| 5. Confini Immobile.....                                                                    | 8           |
| 6. Titoli Abilitativi.....                                                                  | 8           |
| 7. Valutazione estimativa.....                                                              | 10          |
| 8. Considerazioni finali.....                                                               | 10          |
| 9. Ispezioni Conservatoria dei RR. II.....                                                  | 11          |
| 10. Allegati : .....                                                                        | 12          |

## 1. Premesse

In data 01/10/2025, 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](mailto:studio.arch@inwind.it) P.E.C. [fabrizio.donatelli@archiworldpec.it](mailto:fabrizio.donatelli@archiworldpec.it)), veniva nominato Perito, al fine di eseguire una stima di beni **immobili** di proprietà per 1/1 del Sig.

C.F.

titolare della Ditta

di

Il Curatore nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avv. Stanislao COLELLA

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza di Liquidazione Giudiziale, e nello specifico abbiamo un magazzino sito al piano interrato in un fabbricato di Via San Benedetto n. 18 in Molfetta (BA) censito catastalmente al **Foglio 55 p.III 1346, sub 3 (C/2)**.

## DESCRIZIONE

### 2. MAGAZZINO in Molfetta (BA) – Via San Benedetto n. 18 – Fg. 55 - P.III 1346 – Sub. 3

### 3. Descrizione e consistenze

L'immobile oggetto di perizia, è stato visionato dal sottoscritto nel sopralluogo del 29/09/2025 alla presenza del Curatore Avv. Stanislao Colella e del proprietario Sig. \_\_\_\_\_, avvisato preventivamente dal Curatore.

L'immobile in descrizione è rappresentato da un magazzino al piano interrato inglobato in un fabbricato di Via San Benedetto n. 18 in Molfetta (BA), in zona portuale, dietro la Chiesa di San Domenico.



L'accesso avviene dalla Via San Benedetto, da un portone a due ante in ferro, chiuso con un lucchetto. Per il tramite di una scala in muratura con 12 gradini si accede al vano interrato di circa 20 mq. utili e 27 mq. catastali.

Il locale ha una forma architettonica quasi quadrata con due nicchie scavate nella muratura e volta a botte con pietra a vista. La pavimentazione è in marmette di graniglia.

L'altezza al colmo è circa ml. 2,50. Il locale versa in sufficienti condizioni manutentive.

All'interno del locale c'è la predisposizione dell'impianto elettrico

L'ubicazione esatta dell'immobile da Google Maps risponde alle seguenti coordinate geografiche **41°12'15.64"N – 16°35'40.24"E**.



**Titolarità catastale** (vedere allegato n° 2)

**Mappa catastale (stralcio) – Fg. 55 P.IIa 1346**



Planimetria – magazzino Sub. 3 – Piano S1

## 5. Confini Immobile

Il magazzino interrato oggetto di perizia di cui al sub. 3, confina a Nord ed Est con magazzini attigui altra proprietà, ad Ovest con vano scala condominiale, a Sud con Via San Benedetto, salvo altri.

## 6. Titoli Abilitativi.

Il sottoscritto ha inviato una PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Molfetta (BA) per richiesta ufficiale di accesso agli atti in data 02.10.2025 di cui al Prot. n. 79174 del 03.10.2025.



Il Comune di Molfetta per il tramite del dirigente Ing. Daniele Carrieri rispondeva a mezzo PEC in data 16.10.2025 Prot. 84505 che non sono state trovate pratiche edilizie (vedere allegato n° 3).



CITTÀ DI  
MOLETTA

Settore III  
Urbanistica - Ambiente

protocollo a margine

All'Arch. . Donatelli Fabrizio  
pec : fabrizio.donatelli@archiworldpec.it

**OGGETTO:** Richiesta accesso agli atti (ex art. 22 L. 241/90).  
Rif. Vs./ PEC del 03/10/2025, prot. n. 79174, in qualità di CTU Tribunale di Pescara.

Con riferimento alla nota in oggetto, si comunica che, sulla base degli elementi specificati nell'istanza, di cui all'immobile ubicato alla via San Benedetto n. 18, in catasto fabbricati al fg. 55, part. 1346 sub. 3, dalle ricerche effettuate negli archivi, non è stato possibile trovare alcuna pratica edilizia.

Tanto si doveva.

Il Responsabile del Procedimento  
Istruttore Amministrativo  
Francesco De Chirico



il Dirigente "ad interim"  
Ing. Daniele Carrieri

COMUNE MOLETTA - C\_F284 - 1 - 2025-10-16 - 0084505

Risposta Ufficio Urbanistica Comune di Molfetta (BA)

## 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 magazzino 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 centrale, vicino l'area portuale di Molfetta dietro la Chiesa di San Domenico.

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

### STIMA MAGAZZINO

| Dati catastali |          |            |           |      |     |        |      |        |           |                         |
|----------------|----------|------------|-----------|------|-----|--------|------|--------|-----------|-------------------------|
|                | Comune   | Ubicazione | Descriz.  | Cat. | Fg. | P.Illa | sub. | categ. | sup. (mq) | €/mq.                   |
| 01             | MOLFETTA | Piano S1   | magazzino | F    | 55  | 1346   | 3    | C/2    | 27        | € 500,00                |
|                |          |            |           |      |     |        |      |        |           | € ..... 13.500,00       |
|                |          |            |           |      |     |        |      |        |           | TOTALE .... € 13.500,00 |

## 8. Considerazioni finali

L'immobile costituente il compendio immobiliare, è rappresentato un magazzino al piano interrato inglobato in un fabbricato di Via San Benedetto n. 18 in Molfetta (BA), in zona portuale, dietro la Chiesa di San Domenico.

L'immobile alla data odierna assume una valutazione di mercato di **€ 13.500,00** (diconsi euro tredicimilacinquecento/00)

## 9. Ispezioni Conservatoria dei RR. II.

Immobile in MOLFETTA (BA)  
Catasto Urbano fg. 55 p.IIIa 1346 sub 3 (C/2)

### PROVENIENZA:

#### LOTTO UNICO

Immobili nel Comune di Molfetta (BA)

Riportati in Catasto Urbano al fg. 55 p.IIIa 1346 sub 3

Di Proprietà di :

per 1/1 proprietà

### Titolo di provenienza :

-Compravendita del Notaio Mastropasqua del 19/10/1985 rep. 81512 trascritto a Trani il  
18/11/1985 al numero di RP 14122.

### Formalità Pregiudizievoli (vedere allegato n° 4):

**ISCRIZIONE** al NUMERO di RP 4303 RG 23156 del 26/09/2006; ipoteca legale  
del servizio riscossione Tributi di Bergamo del 19/09/2006 rep. 64708 con cui a  
garanzia della somma di € 103.003,52 si iscrive ipoteca legale di € 206.007,04

- **Costo di Cancellazione la minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale  
iscrizione, oltre € 94,00 di spese**

\*\*\*

**ISCRIZIONE** al NUMERO di RP 504 RG 3211 del 15/02/2008; ipoteca legale  
della Equitalia del 04/02/2008 rep. 21 con cui a garanzia della somma di € 889.249,76  
si iscrive ipoteca legale di € 1.778.449,562

- **Costo di Cancellazione la minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale  
iscrizione, oltre € 94,00 di spese**

\*\*\*

**ISCRIZIONE** al NUMERO di RP 2667 RG 14603 del 23/07/2009; ipoteca legale



della Equitalia del 30/06/2009 rep 2761 con cui a garanzia della somma di € 31.331,50 si iscrive ipoteca legale di € 62.663,00

**- Costo di Cancellazione la minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione, oltre € 94,00 di spese**

\*\*\*

**TRASCRIZIONE** al NUMERO di RP 19810 RG 25327 del 12/11/2025; Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Pescara del 27/06/2025 rep. 40

**- Costo di Cancellazione € 294,00**

**Aggiornamento Conservatoria RR. II. di Trani a tutto il 16/12/2025**

## 10. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 04

|                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Allegato n° 1 :</b> | Nomina di Perito Stimatore del 01.10.2025                     |
| <b>Allegato n° 2 :</b> | Documentazione catastale immobile                             |
| <b>Allegato n° 3 :</b> | Accesso Atti Comune di Molfetta                               |
| <b>Allegato n° 4 :</b> | Certificato Ipocatastale - Conservatoria dei RR. II. di Trani |

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, li **17 Dicembre 2025**

Con osservanza  
Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

