



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.



4. **LOCALE COMMERCIALE** destinato a **NEGOZIO**, ubicato in via Bardet, con doppio ingresso, dal civico n 31 e da cortile condominiale su via Bardet n 37-39. La superficie complessiva risulta essere di mq 236,00.
5. **LOCALE COMMERCIALE** destinato a **studio professionale** che si sviluppa al piano terra con un piano soppalco, ubicato in via Bardet n 30, per una superficie complessiva di mq 194.08.
6. **BENI MOBILI** costituiti prevalentemente da ricambi per moto ed in minima parte da attrezzature di magazzino come da inventario allegato.
7. **BENI MOBILI** costituiti da beni strumentali iscritti tra le immobilizzazioni presenti nei locali aziendali.

DESCRIZIONE

NEGOZIO ubicato in via Bardet n 30, attualmente destinato a studio professionale, composto da un piano terra e da un piano soppalcato con accesso da scala interna per una superficie complessiva di mq 194,08.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione con finiture di pregio.

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

PROPRIETA'

Le porzioni immobiliari in oggetto sono di piena proprietà di:

Proprietà 1/1

Le unità sono pervenute alla ditta con atto di compravendita notaio Rozzi Pasquale in data 27/07/2010 rep 219988 racc n 50178 registrato a Pescara il 06/08/2010 al n 11465/IT e trascritto a Pescara il 06/08/2010 ai nn. RG 14114 - RP 8253.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fogl io	Part	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Class e	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	27	45	76		C/1	4	150	158 MQ	€ 1820,51	

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 vano scala condominiale, cortile esterno, via Bardet, salvo altri o aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evince l'esistenza di servitù in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Solai: in c.a.;

Pavimentazione interna: in cemento gettato in opera, levigato e lucidato e zona uffici in parquet.

Pareti interne: tinteggiatura e nei bagni rivestimento in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni: ampie vetrate con infissi in alluminio e vetri antisfondamento.

Soppalco con struttura metallica e parapetto in vetro;

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto idrico: sottotraccia

Impianto termico: non presente;

Altri impianti: impianto di condizionamento d'aria.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'immobile si trova in sufficienti condizioni di

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato da studio professionale senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le unità sono pervenute alla società , con atto di compravendita notaio Rozzi Pasquale in data 27/07/2010 rep 219988 racc n 50178 registrato a Pescara il 06/08/2010 al n 11465/IT e trascritto a Pescara il 06/08/2010 ai nn. RG 14114 - RP 8253 dalla società proprietaria dell'immobile dal 19/12/2007.

Dal 05/07/2005 al 19/12/2007

, sede in Proprieta' 1/1 per Atto del 27/05/2004 Pubblico ufficiale PRETAROLI ALFREDO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 67359 - COMPRAVENDITA

Dal 19/12/2007 al 27/07/2010

(1) Proprieta' 1/1 per voltura d'ufficio del 19/12/2007 Pubblico ufficiale AGOSTINI Repertorio n. 59831 - FUSIONE Voltura n. 1047.1/2008 - Pratica n. PE0035033 in atti dal 19/02/2008

Dal 27/07/2010 al 27/07/2010

Proprieta' 1/1 per Atto del 27/07/2010 Pubblico ufficiale ROZZI PASQUALE Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 219987 - COMPRAVENDITA

Non risultano iscrizioni e trascrizioni in essere.

ASTE
GIUDIZIARIE®
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.

Il complesso edilizio risulta realizzato in data antecedente il 1967.

In data 21/05/2003 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n 3690.

Successivamente in data 08/01/2004 è stata presentata DIA pot n 1612/01/04 e Certificato di Agibilità rilasciato il 06/06/2009 prot n 831/SUAP/2009.



STIMA LOTTO 5 - VIA BARDET, 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 COMMERCIALE, 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 per la destinazione d'uso a negozio si hanno valori compresi tra €/mq 1500,00 ed €/mq 2200,00 con un valore medio di €/mq 1.850,00.



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:commerciale -
Stato conservativo normale

Negozi Min / Max €/mq 930,00 €/mq 1.850,00 valore medio €/mq 1390,00

Dai valori individuati con le differenti fonti si determina un valore medio unitario €/mq che corrisponde a $(\text{€/mq } 1.850,00 + \text{€/mq } 1.390,00)/2 = \text{€/mq } 1.620,00$.

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, il buono stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile ed eventuali difformità non evidenziatesi in fase di ricerca.

Considerato l'ottimo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, il cambio d'uso realizzato da negozio a studio professionale, si ritiene congruo applicare un valore medio tra quelli individuati ed applicando un coefficiente correttivo in maggiorazione $K = 1,50$.

$\text{€/mq } 1.620,00 \times 1,50 = \text{arrotond. €/mq } 2.500,00$

Il valore individuato risulta così essere pari a €/mq 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Negozi	194,08 mq	2.500,00	€ 485.200,00	100,00	€ 485.200,00
Valore di stima:					€ 485.200,00

Valore finale di stima: € 485.200,00

(diconsi quattrocentoottantacinquemiladuecento/00)



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pescara, li 19/04/2024



CTU

Geom. Pelusi Edoardo

