

21/05/2025



Fallimento



P.U. n.16/2024



PERIZIA DI STIMA



Allegati



- a) Planimetria Catastale immobile e visura storica per immobile;
- b) Visura Ipotecaria;
- c) Documentazione Urbanistica;
- d) Tabella analisi MCA, comparabili e tabelle omi;



Fallimento P.U. n.16/2024

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Laura D'Alessandro, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti con n. 457, con studio in Vasto in Via Pietra n. 1, in data 27/01/2025 è stata nominata esperto stimatore per la procedura di fallimento "" P.U. n.16/2024 dal curatore dott.ssa Patrizia Di Tullio per coadiuvare la stessa nella valutazione delle operazioni di inventario.

2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il giorno 17/02/2025 hanno avuto inizio le prime operazioni peritali, presso gli uffici del Comune e del Catasto. Si è proceduto ad effettuare accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Vasto.

Il giorno 21/03/2025 alle ore 11:00 hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione.

Il CTU ha preso visione dei luoghi oggetto di esecuzione, precisamente il locale autorimessa sito nel piano interrato del condominio "Del Giglio" con accesso da via Delle Gardenie, 26 Vasto (CH) ed ha effettuato documentazione fotografica dei luoghi.

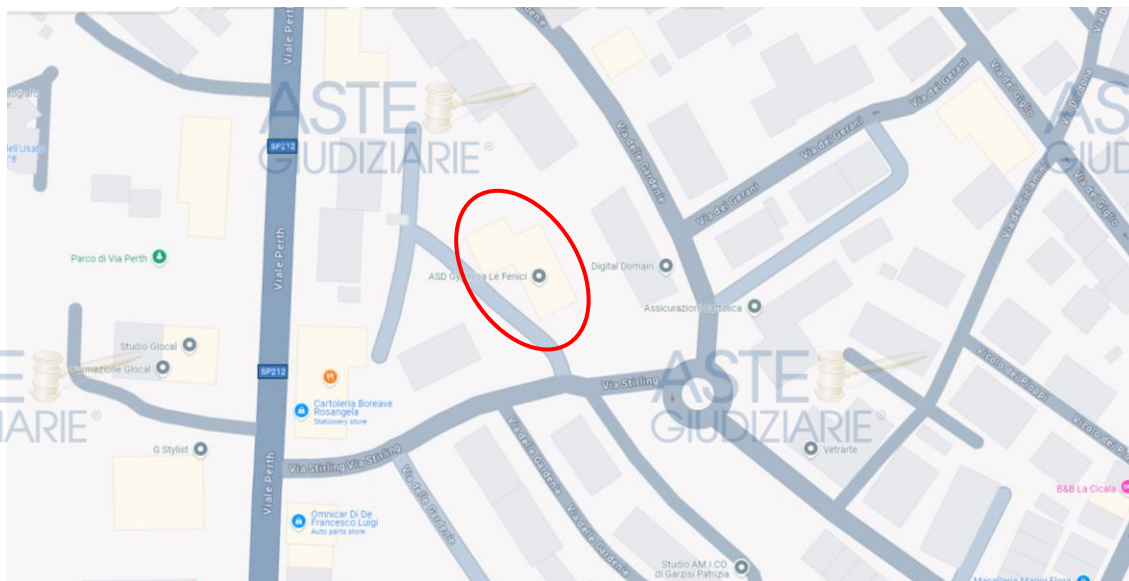
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione sono siti nel Comune di Vasto (CH) in Via delle Gardenie.

GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

Latitude 42.10462803381748

Longitude 14.703415834312072



trattasi di:

- **Autorimessa** Consistenza mq. 20

4. TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

Tipologia atto di Provenienza: Atto di Acquisto		
Data atto: 07/11/1989	Notaio: Colangelo	Repertorio. N. 88676
Diritto reale: proprietà		
Ditta attualmente proprietaria:		

5. VERIFICA CATASTALE

Immobile 1 Indirizzo VIA DELLE GARDENIE, 26

Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Rendita
39	160	34	C/6	7	20 m2	68,17

I dati catastali e planimetria corrispondono alla consistenza del bene.

6. CONFORMITA' URBANISTICA

La palazzina è stata costruita con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 160/1981 del 23/12/1981;
- Permesso di Costruire n. 414/1984 del 15/03/1985;
- Permesso di Costruire in Variante n. 282/1985 del 18/04/1985.

7. STATI IPOTECARI

Foglio 39 Particella 160 Subalterno 34

1. ISCRIZIONE del 21/01/2019 - Registro Particolare 102 Registro Generale 1095 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1628/3219 del 21/01/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

8. STATO DELL'IMMOBILE

Il locale autorimessa attualmente risulta occupato dalla “
”, all'interno manca la corrente elettrica e vi sono oggetti personali appartenenti alla famiglia del
sig. quali giocattoli, biciclette, un materasso vecchio, scatoloni e contenitori ordinati su uno
scaffale posto in fondo al locale.

9. RELAZIONE DESCRITTIVA E STIMA

Il bene è collocato nel Comune di Vasto, nel condominio denominato “DEL GIGLIO” con accesso da Via
delle Gardenie, 26 e consiste in un locale autorimessa posto al piano interrato del condominio. Si
accede al locale mediante rampa carrabile condominiale, l'intero piano interrato è composto da una
corsia carrabile centrale che separa i box destinati ad autorimessa posti a destra e sinistra della corsia.
In fondo alla corsia, in prossimità del box oggetto della presente perizia vi è la presenza di una scala,
separata da un cancello, che conduce direttamente nell'area esterna condominiale al piano terra.
Il locale autorimessa è dotato di porta basculante con grata per areazione, formato da un unico
ambiente di altezza h. 2.40 mt, le pareti e la volta sono intonacate, la pavimentazione è in cemento
industriale, all'interno manca la corrente elettrica e vi sono oggetti personali appartenenti alla famiglia
del sig. quali giocattoli, biciclette, un materasso vecchio, scatoloni e contenitori ordinati su uno
scaffale posto in fondo al locale.

10. VALUTAZIONE

METODO VALUTATIVO UTILIZZATO:

Metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Fonte comparabili: www.immobiliare.it

PREZZO UNITARIO DEGLI IMMOBILI DEL SEGMENTO DI MERCATO DELL'IMMOBILE VALUTATO:

FONTE OMI: 02/2024

- MEDIO Euro/mq. 775,00
- MINIMO Euro/mq. 620,00
- MASSIMO Euro/mq. 930,00

Si allegano le TABELLE DI ANALISI DEI COMPARABILI (tabella dei dati, tabella dei prezzi marginali,
tabella di valutazione)

11. MISURE SUPERFICI

Destinazione	Piano		Superficie
Autorimessa	S1	Mq	20

12. SINTESI

Destinazione	Piano		Superficie	Parametro €/mq	Valore	
Autorimessa	S1	Mq	20	641,25	€	12.825,00

VALORE DI STIMA IMMOBILE		
Arrotondamento per difetto	€	12.800,00

Alla luce di quanto indicato nella presente relazione:

Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, la tipologia di bene, lo stato conservativo e la sua collocazione, il valore complessivo dell'immobile ad uso box autorimessa, è stimato in € 12.800/00 (diconsi dodicimilaottocentoeuro/00).

Vasto, lì 19/05/2025

Il Ctu

Dott. arch. Laura D'Alessandro

