

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

<b>LIQUIDAZIONE CONTROLLATA :</b>	[REDACTED]	”
	<b>n° 05/2023 R.G.</b>	

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i>	Federica COLANTONIO
<i>Liquidatore :</i>	<i>Dott.ssa</i>	Silvia RUSCETTA
<i>Perito (C.T.U.):</i>	<i>Dott. Arch.</i>	Fabrizio DONATELLI

**- RELAZIONE PERITALE -**  
**stima beni immobili**

**Garage in CEPAGATTI (PE)**

**Sommario**

<i>Cap.</i>	<i>pag.</i>
1. Premessa.....	2
2. Descrizione Immobile. ....	2
3. Garage in Cepagatti (Via Marche n° 7) .....	3
4. Documentazione Fotografica.....	4
5. Regolarità amministrativa del fabbricato – dati urbanistici. ....	7
6. Confini degli immobili : .....	7
7. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE : .....	7
8. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore.....	9
9. Considerazioni finali garage in Cepagatti (PE) Via Marche 7 .....	10
10. Allegati : .....	10

## 1. Premessa

In data 06/03/2024, 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 degli immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]).

Il Liquidatore nominato dal Tribunale di Pescara è la Dott.ssa Silvia Ruscetta.

L'immobile rientrante nel compendio estimativo è rappresentato da **un GARAGE sito in Cepagatti (PE), all'interno della palazzina residenziale sita in Via Marche n° 7 (censito in Catasto Urbano al Fg. 20 P.IIa 1705 Sub. 19).**

Si premette che il sottoscritto ha già valutato detto immobile nel 2014 in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Pescara nell'ambito del Concordato Preventivo della ditta [REDACTED] " n. 25/2013 R.C.P.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza di Liquidazione Controllata (*vedere allegato n° 1*)

0

## 2. Descrizione Immobile.

L'immobile oggetto di stima, è stato visionato dal sottoscritto, unitamente al Liquidatore Dott.ssa Silvia Ruscetta in data 20.03.2024 alle ore 10.30.

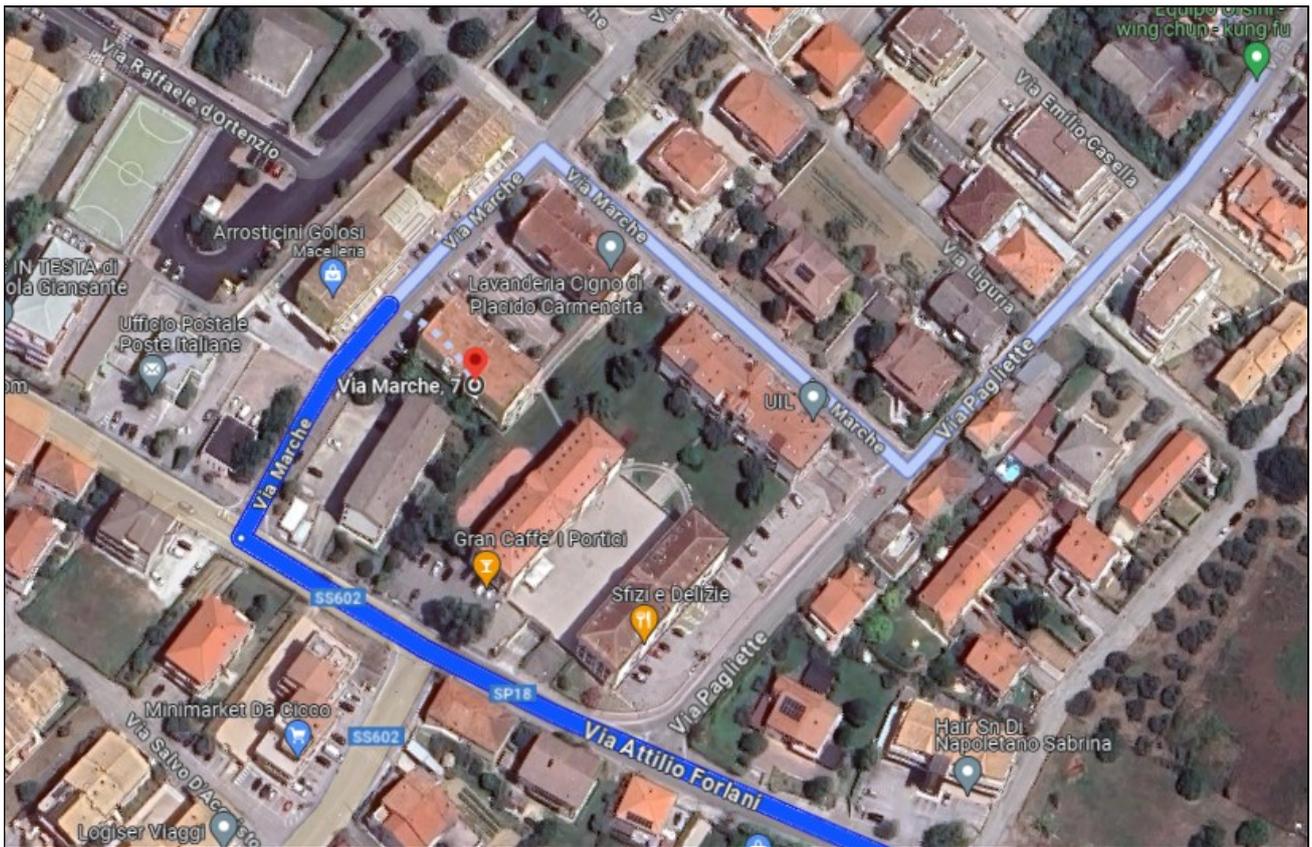


Immagine da Google Earth

### 3. Garage in Cepagatti (Via Marche n° 7)

#### DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

Il garage sito in **Cepagatti** (PE), è ubicato alla Via Marche n° 7 (vedere foto da n° 1 a n° 6). Questo è censito catastalmente con il sub 19, è sito al piano interrato, all'interno di una palazzina residenziale articolata su 4 livelli fuori terra ubicata nella zona centrale del paese di Cepagatti.

Il fabbricato è stato ultimato nell'anno 2011.

Dal piano strada si scende al piano seminterrato e per il tramite di un corridoio centrale si accede ai box interrati. Lo stesso, oggetto di perizia, si trova in buone condizioni manutentive. Catastalmente sviluppa mq. 23. L'altezza interna è pari a ml. 2.40. La pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento, le pareti non sono intonacate e risultano realizzate con blocchetti di cemento a vista. Si accede all'interno del garage per il

tramite di una porta basculante in metallo ad azionamento manuale. All'interno vi è la predisposizione per l'impianto idrico. L'impianto elettrico presente, attualmente è staccato.

#### 4. Documentazione Fotografica



Foto 1 – Esterno fabbricato – ingresso ai garage



Foto 2 – Area di manovra condominiale P. S1



Foto 3 – Interno garage Sub. 19

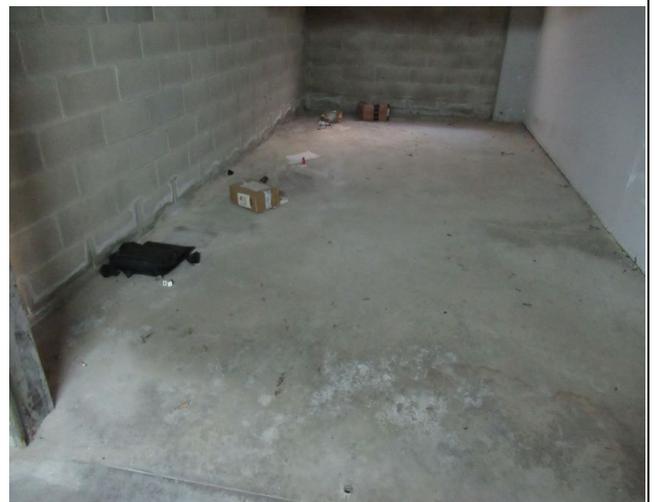


Foto 4 – Interno garage Sub. 19

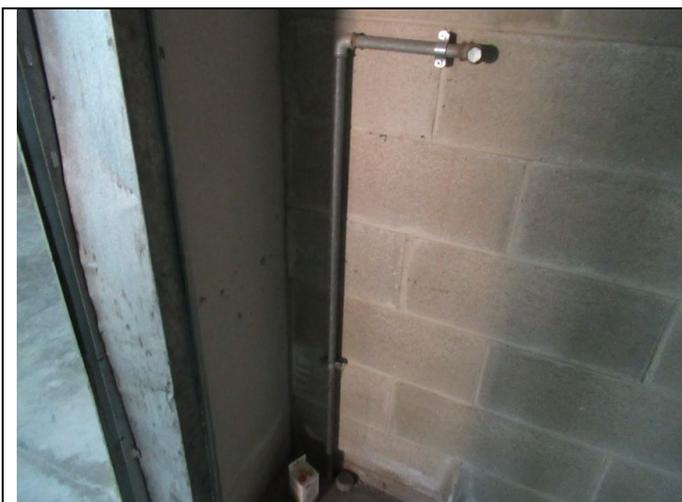


Foto 5 – Predisposizione imp. Idrico



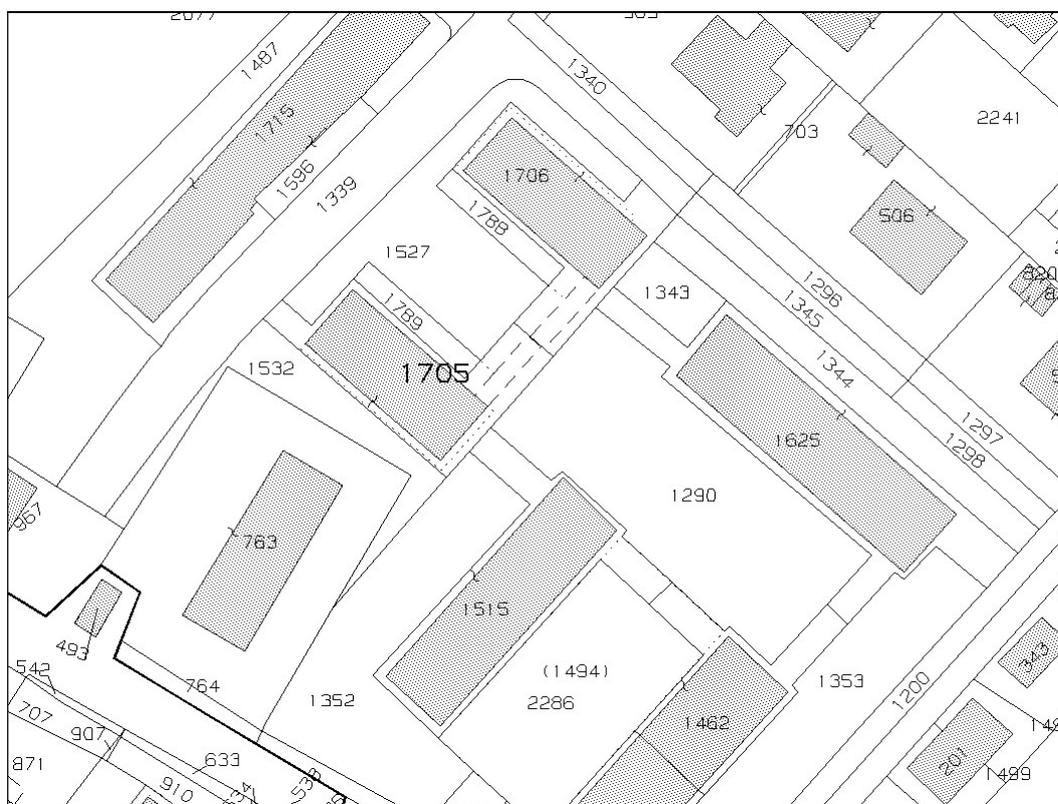
Foto 6 – Impianto elettrico

### DATI CATASTALI

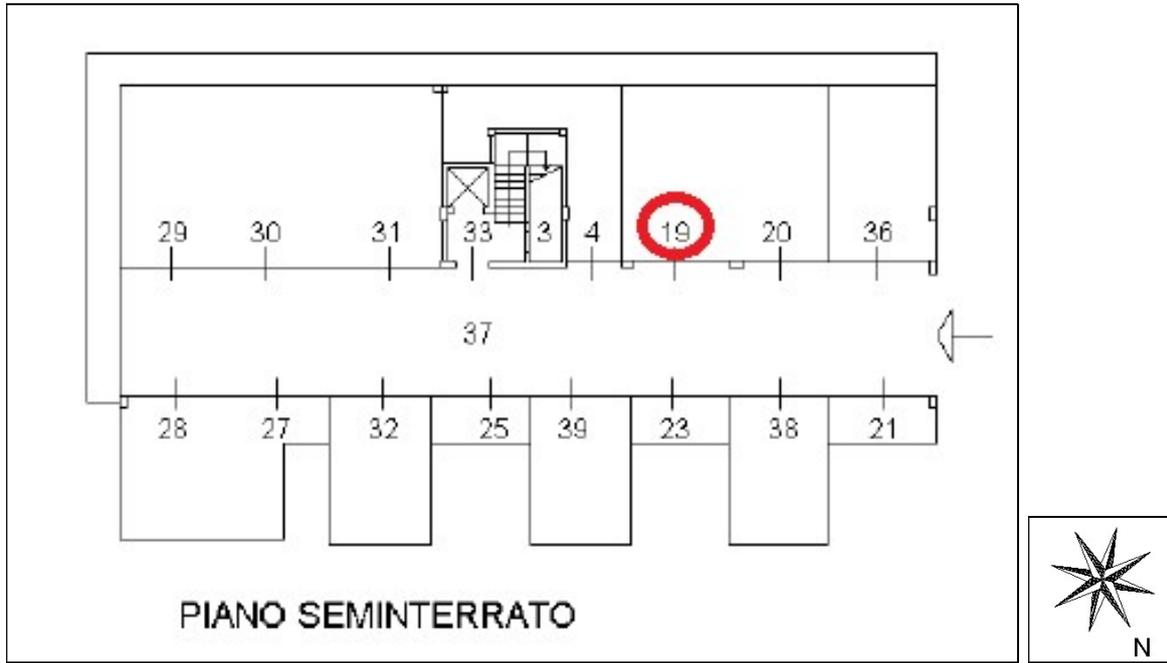
Il garage catastalmente risulta censito con i seguenti dati (vedere allegato n° 2):

PIANO	FG.	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS. MQ.	SUP. CAT. MQ.	REND. CAT. €
S1	20	1705	19	C/6	2	21	23	43,38

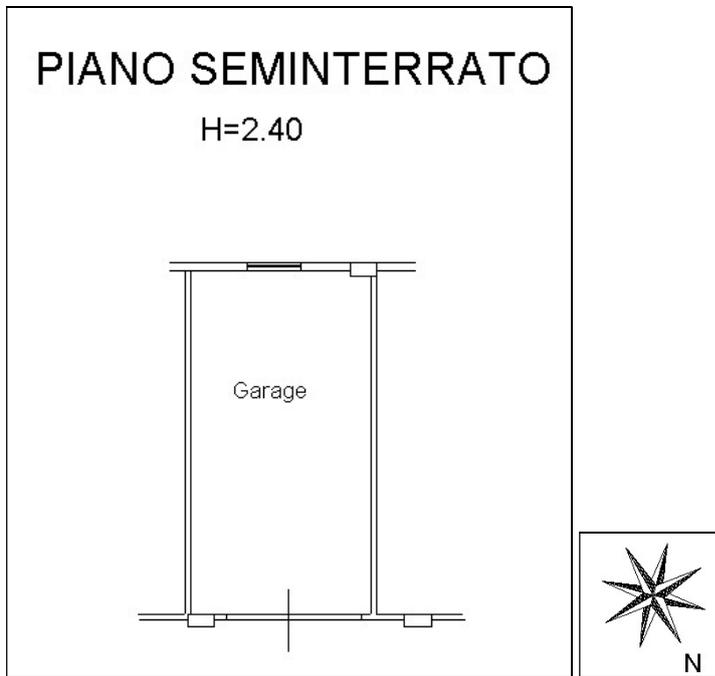
In testa a [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted])



Mappa catastale Fg. 20 P.IIa 1705



Elaborato Planimetrico - Fg. 20 P.IIa 1705 - **Sub. 19 (C/6)**



Planimetria catastale Fg. 20 P.IIa 1705 - **Sub. 19 (C/6)**

## 5. Regolarità amministrativa del fabbricato – dati urbanistici.

Detto immobile è stato acquistato dal Sig. [REDACTED] in data 08/06/2018 al rogito Notaio Mastroberardino A. di cui al Rep. n. 176067, da [REDACTED]

Il fabbricato contenente il garage è stato assentito con :

- **Concessione Edilizia n° 46** del 28/06/2001;
- Concessione Edilizia in **Variante in Corso d'Opera n° 16** del 12/05/2003, come riportato nella precedente perizia di C.P.

## INSOLUTI CONDOMINIALI

Il sottoscritto ha effettuato accertamenti in merito ad eventuali insoluti condominiali ed ha contattato in primis come suggerito dal Sig. [REDACTED] il Rag. Mario Fraccastoro, il quale ha riferito che non è più amministratore del Condominio “Le Palme” da circa 2 anni. Ha contattato il presunto nuovo amministratore Sig. Sandro Leanza di Chieti, ma lo stesso risulta irreperibile. Comunque le quote condominiali sono basse ed i presunti debiti non dovrebbero rappresentare cifre elevate.

## 6. Confini degli immobili :

Il garage di cui al **Sub. 19** confina a **Nord** con area di manovra condominiale, a **Sud** con area condominiale, ad **Est** con garage sub 4, ad **Ovest** con garage sub 20, salvo altri.

## 7. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE :

Da accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II. di Pescara del 15/04/2024, sul garage di cui al Sub. 19 in descrizione sono presenti le seguenti formalità (*vedere allegato n° 3*) :

**1) ANNOTAZIONE** del 09/12/2003- R.P. 2603, R.G. 18139 P.U Mastroberardino A. Rep. 144984 del 31/07/2003 annotazione a Iscrizione – restrizione beni – Iscriz. N. 1202 del 2002;

**2) ISCRIZIONE** del 02/05/2013 - Registro Particolare 605 Registro Generale 5641

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 1311 del 22/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1105 del 24/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1322 del 14/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 2535 del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2170 del 19/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2440 del 23/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

**3) TRASCRIZIONE** del 12/08/2013 - Registro Particolare 7627 Registro Generale

10560 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 1454 del 23/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1106 del 24/05/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1323 del 14/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2534 del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 2171 del 19/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2441 del 23/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

**4) TRASCRIZIONE** del 05/02/2014 - Registro Particolare 927 Registro Generale

1239 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 61 del 16/01/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1107 del 24/05/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 2389 del 05/12/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 2172 del 19/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2442 del 23/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

**5) TRASCRIZIONE** del 15/06/2018 - Registro Particolare 5363 Registro Generale 7740 Pubblico ufficiale MASTROBERARDINO ANTONIO Repertorio 176067/46161 del 08/06/2018 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**6) TRASCRIZIONE** del 21/09/2023 - Registro Particolare 10003 Registro Generale 14164 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 29/2023 del 23/05/2023  
**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

## **8. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore.**

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito stimatore 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 dell'immobile 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 agenzie immobiliari locali ed è stata consultata la banca OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° sem. 2023. Il garage presenta le pareti non intonacate e la pavimentazione in cemento industriale, inoltre è ripido l'accesso dal piano strada al piano interrato.

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** in Cepagatti (PE) Via Marche n. 7

<b>IMMOBILE</b>	<b>CATEG.</b>	<b>CONSISTENZA MQ.</b>	<b>€/mq.</b>	<b>Valore di stima €</b>
Garage Sub. 19	<b>C/6</b>	23,00	600,00	13.800,00
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>13.800,00</b>

## 9. Considerazioni finali garage in Cepagatti (PE) Via Marche 7

L'immobile oggetto di stima è ubicato in **Cepagatti** (PE), alla Via Marche n° 7, ed è rappresentato da un garage sito al piano interrato (sub 19), all'interno del complesso residenziale denominato "Colle del Sole", di proprietà del Sig. [REDACTED] ed alla data odierna assume una valutazione di mercato di € **13.800,00** (diconsi euro tredicimilaottocento/00).

## 10. Allegati :

da Allegato n° 1 ad Allegato n° 9

<b>Allegato n° 1 :</b>	Verbale di nomina perito del 09/02/2024
<b>Allegato n° 2 :</b>	Documentazione catastale
<b>Allegato n° 3 :</b>	Visura sintetica note Cons. RR. II.

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

**Pescara, li 17 Aprile 2024**

Il Perito Estimatore

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

