

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

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

<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 P.E.C. 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.

Inoltrate 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.

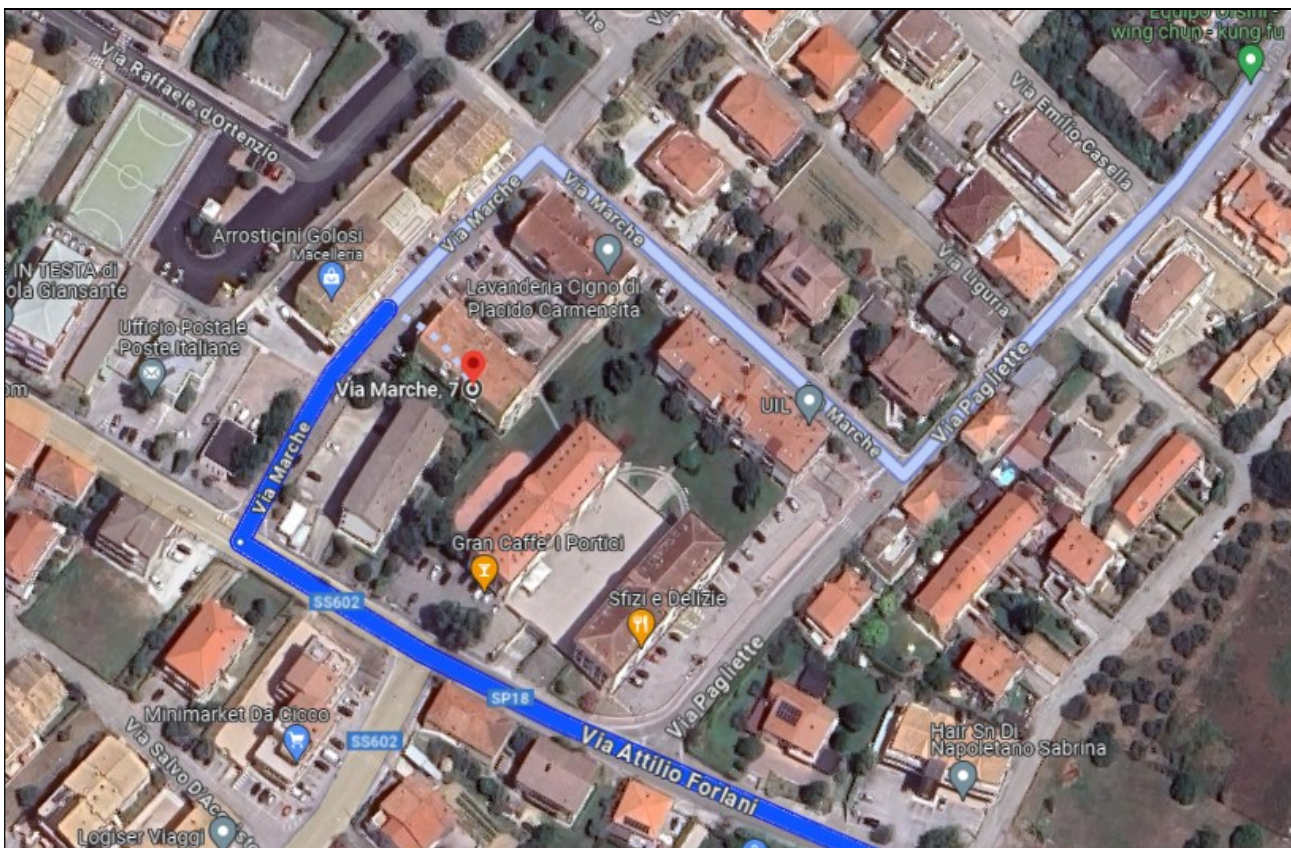


Immagine da Google Earth

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

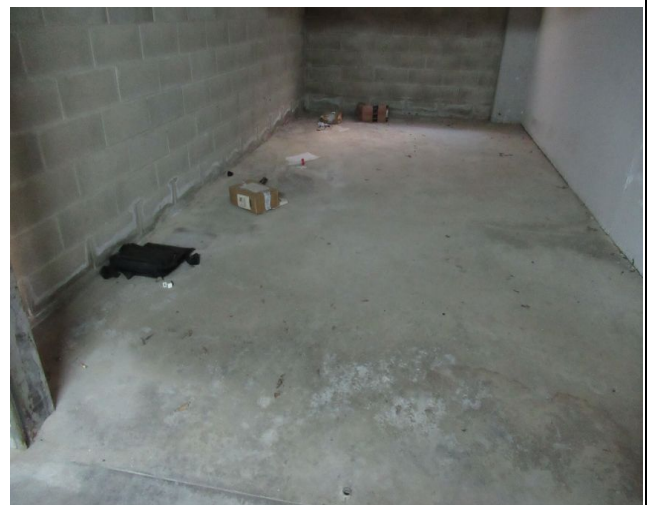


Foto 4 – Interno garage Sub. 19

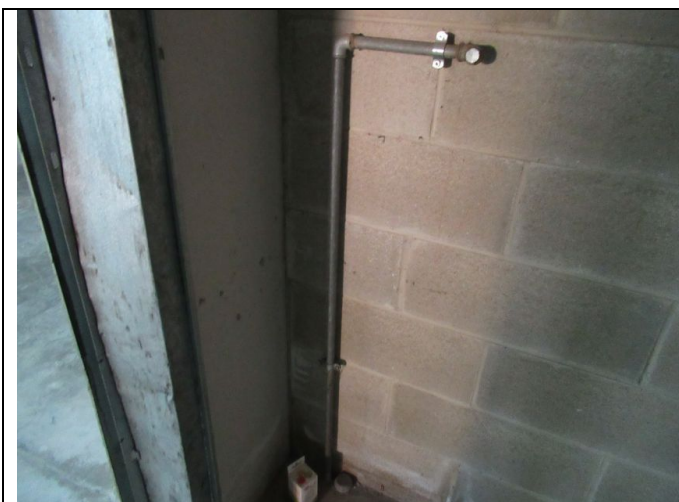


Foto 5 – Predisposizione imp. Idrico



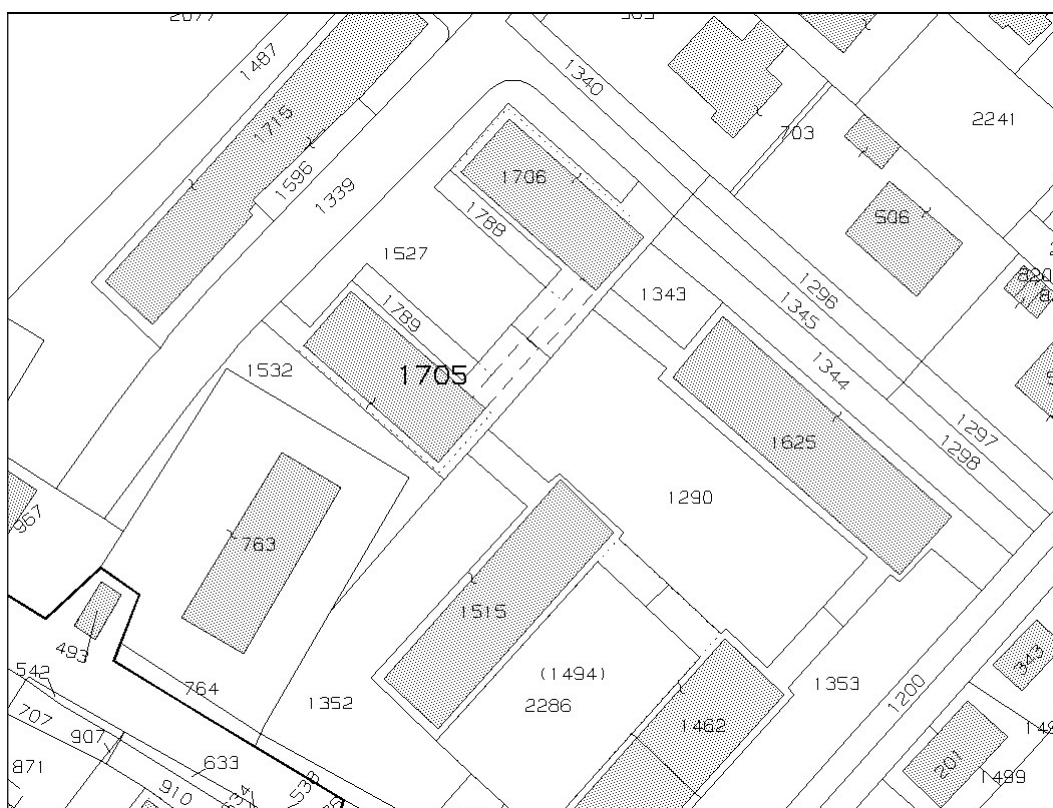
Foto 6 – Impianto elettrico

DATI CATASTALI

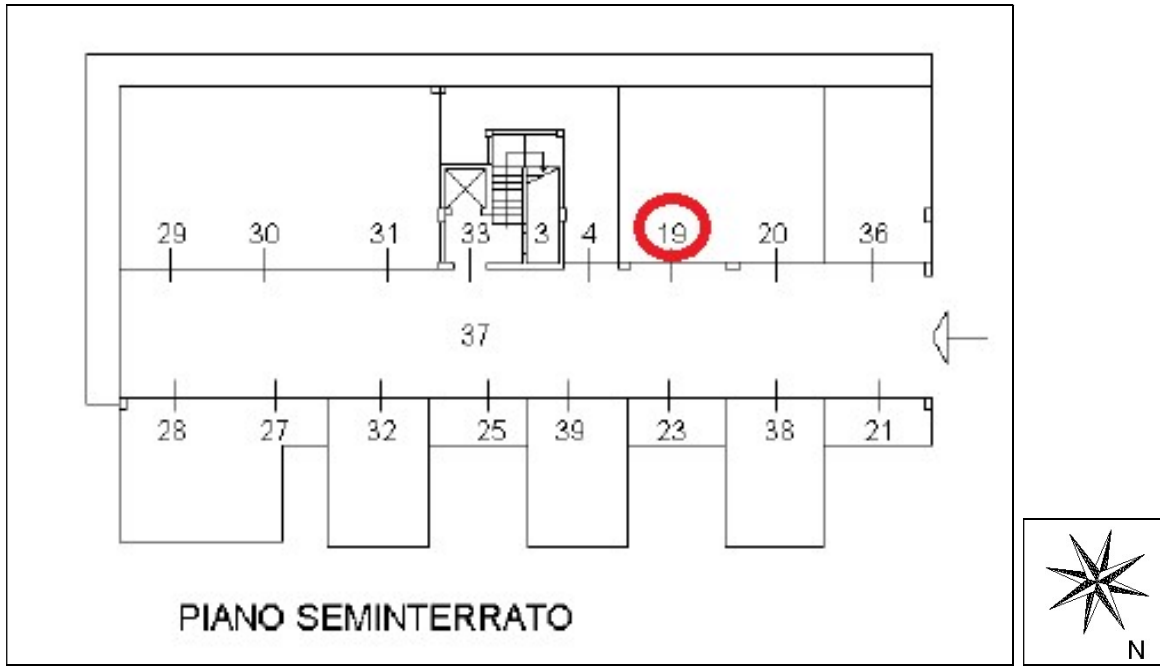
Il garage catastalmente risulta censito con i seguenti dati (vedere allegato n° 2):

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

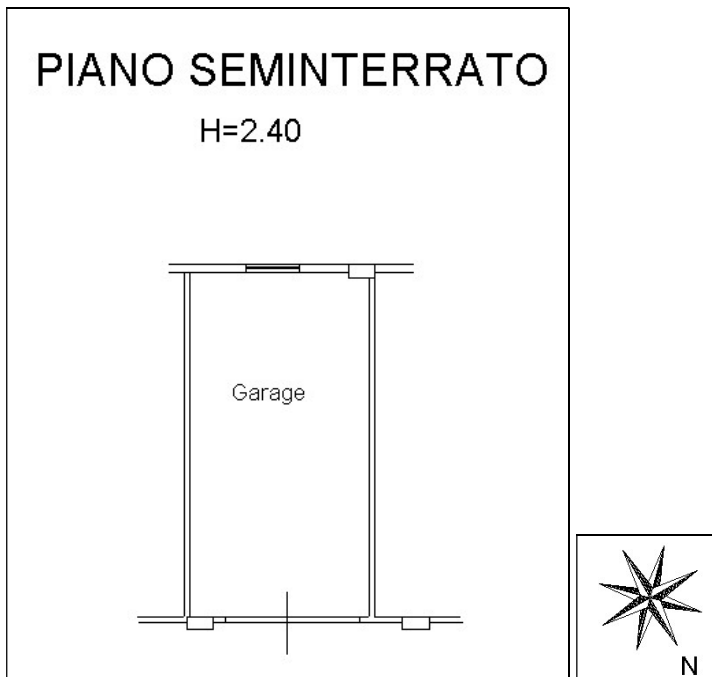
In testa a [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] - C.F. [redacted])



Mappa catastale Fg. 20 P.Ila 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

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

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

Allegato n° 1 :	Verbale di nomina perito del 09/02/2024
Allegato n° 2 :	Documentazione catastale
Allegato n° 3 :	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

