
TRIBUNALE DI PESCARA

PROCEDURA DI CONCORDATO SEMPLIFICATO N.2/2024 "D'ANGELO S.R.L."

Il sottoscritto Ing, Lorenzo Leone, su incarico del Liquidatore della Procedura di Concordato Semplificato n.2/2024 "D'Angelo S.r.l.", Trib. Pescara, Dott. Giordano Albanese, in ragione della procura speciale a vendere da quest'ultimo ricevuta nell'ambito della procedura concorsuale stessa, redige la presente Perizia relativa all'immobile di proprietà V.& G. D'Angelo Snc di D'Angelo Vincenzo e Giustino, C.F. 00117150698 sito in Pescara (PE), Via Tiburtina Valeria n.308, identificato in catasto al Fg. 34, P.Illa 896, sub.2 graffato sub.9. Detto immobile è di seguito indicato come Lotto 3 (Bene 3).

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 3	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Lotto 3	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto 3	12
Schema riassuntivo	13
Lotto 3	13

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Leone Lorenzo, con studio in Via Marino Da Caramanico, 23 - 65126 - Pescara (PE), email lorenzoleone.ing@libero.it, PEC lorenzo.leone@ingpec.eu, Tel. 085 69 13 65, Fax 085 69 13 65, veniva incaricato Esperto dal Liquidatore della Procedura di Concordato Semplificato n.2/2024 "D'Angelo S.r.l.", Trib. Pescara, Dott. Giordano Albanese, in ragione della procura speciale a vendere da quest'ultimo ricevuta nell'ambito della procedura concorsuale stessa.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308

DESCRIZIONE

Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.

La vendita del bene è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- V. E G. D'ANGELO S.N.C. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00117150698

CONFINI

Via Tiburtina Valeria, proprietà D'angelo S.R-L. a due lati salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	417,00 mq	470,00 mq	1	470,00 mq	3,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				470,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2004 al 06/10/2005	V. E G. D'ANGELO S.N.C. con sede in Fara Filiorum Petri (CH) C.F. e P. IVA 00117150698. Proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 7.166,00 Piano T Graffato 1185
Dal 06/10/2005 al 18/10/2025	V. E G. D'ANGELO S.N.C. con sede in Fara Filiorum Petri (CH) C.F. e P. IVA 00117150698. Proprietaria per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 896, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 7.166,00 Piano T Graffato Sub.9

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 2 risulta variato in base alla nota di variazione del 02.08.2004 pratica n.pe0107363 in atti dal 02.08.2004 diversa distribuzione degli spazi interni (n.8822.1/2004).

L'immobile foglio 34 particella 896 sub 2 risulta variato in base alla nota di variazione modifica identificativo del 06.10.2005 pratica n.pe0107092 in atti dal 06/10/2005 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.19332.3/2005).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	896	2	2	D8				7.166 €	T	9

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per la planimetria catastale relativa al sub 2 (piano terra) sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Non si ritiene di fare alcuna precisazione.

PATTI

Non si segnala l'esistenza di patti sul bene.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in generale in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano censo, livelli, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord-Est, Sud-Est

Altezza interna utile: Il locale destinato ad attività commerciale è situato al piano terra con altezza di m. 3,90.

Strutture verticali: Struttura portante in cemento armato.;

Solai: in laterocemento;

Copertura: in buone condizioni.

Pareti esterne: Parete esterna prospetto lato strada dotata di rivestimento in mattoncini in discrete condizioni, parete laterale intonacata ma non tinteggiata in mediocri condizioni.

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate in buone condizioni.

Pavimentazione interna: In mattonelle granigliate: in mediocri condizioni.

Infissi esterni: in metallo: in buone condizioni.

Porte di ingresso in metallo: in buone condizioni.

Impianto elettrico e idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1986 al 18/10/2025	V. E G. D'ANGELO S.N.C. con sede in Fara Filiorum Petri (CH) C.F. e P. IVA 00117150698. Proprietaria per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pasquale Rozzi	22/12/1986	67238	18661
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	05/01/1987	514	434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Pescara il 07/03/1996
Reg. gen. 2306 - Reg. part. 329
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di Banca Toscana S.P.A.
Contro V. E G. D'ANGELO S.N.C. DI D'ANGELO VINCENZO E GIUSTINO
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio De Matteis Giovanni
Data: 05/03/1996
N° repertorio: 29814

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Pescara il 13/03/2024
Reg. gen. 3742 - Reg. part. 478
Quota: 1/1
Importo: € 82.903,90
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione
Contro V. E G. D'ANGELO S.N.C. DI D'ANGELO VINCENZO E GIUSTINO
Capitale: € 41.451,95
Data: 13/03/2004
N° repertorio: 2526/3224

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona D1 (Nucleo Industriale A.S.I.) del Piano Regolatore del Comune di Pescara

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in cui è compresa la porzione immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n.17855 rilasciata dal Comune di Pescara a ***** in data 07-05-1962 e acquisita con acquisto dopo l'incanto a seguito di procedura di esecuzione immobiliare da ***** e ***** . Sull'edificio è stata presentata Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n.34033 del 01-04-1986 (Condono Edilizio n.9257/R del 01/04/1986 per opere realizzate in difformità dalla licenza Edilizia ma conformi alle norme urbanistiche), in data 26-02-2004 il Comune ha inviato richiesta integrazione documenti e, in mancanza di riscontro, con raccomandata con ricevuta di ritorno, comunicava che trascorsi 3 mesi dal ricevimento si provvedeva all'emissione del provvedimento di diniego della sanatoria qualora l'istanza risultasse incompleta. Tale diniego non risulta dalla documentazione visionata con l'accesso agli atti e il tecnico dell'ufficio condoni mi riferiva che tale pratica poteva essere ancora perfezionata dietro presentazione della documentazione richiesta. Agli atti non risulta la planimetria degli abusi da condonare, è disponibile il solo accatastamento aggiornato nel 2004, fedele allo stato dei luoghi, probabilmente eseguito a seguito della suddetta richiesta di integrazione documenti.

Non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla Concessione Edilizia n.17855 del 07-05-1962, con presenza di alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà ma, a quanto mi è stato riferito in Comune, la situazione si può realizzare portando a termine l'Istanza di Condono. Dette difformità risultano sanabili portando a termine l'Istanza di Condono ovvero mediante redazione di un progetto presso il Comune e l'aggiornamento della planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308

Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D8, Graffato Sub.9

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 235.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. L'immobile è ubicato in zona residenziale urbana mediamente dotata di servizi pubblici e commerciali. La stima dell'immobile è stata redatta a seguito di informazioni acquisite presso agenzie immobiliari della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Negozio Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308	470,00 mq	500,00 €/mq	€ 235.000,00	100,00%	€ 235.000,00
				Valore di stima:	€ 235.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto rimette la relazione di stima al Liquidatore della procedura Dott. Giordano Albanese, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 14/11/2025

L'Esperto
Ing. Leone Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ Richiesta Integrazione Condono
- ✓ Foto satellitare
- ✓ Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ Concessione edilizia - Licenza Edilizia 17855-1962
- ✓ Estratti di mappa catastale (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/10/2025)
- ✓ Visura Camera di Commercio (Aggiornamento al 15/11/2025)
- ✓ Visura catastale (Aggiornamento al 18/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308
Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D8, Graffato Sub.9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade all'interno della Zona D1 (Nucleo Industriale A.S.I.) del Piano Regolatore del Comune di Pescara

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Pescara (PE) - Via Tiburtina Valeria 308		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 896, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D8, Graffato Sub.9	Superficie	470,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in generale in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Locale adibito a negozio sito al piano terra di un edificio di n.2 piani. Ci sono alcuni passaggi ed interferenze con locali adiacenti di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		