

T R I B U N A L E D I C H I E T I

**PROCEDURA FALLIMENTARE n.7/2009
" FRESCO MARE SPA"**

GIUDICE DELEGATO: **Dott. MARCELLO COZZOLINO**

CURATORE FALLIMENTARE: **Dott. LUCIO RAIMONDI**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

RELAZIONE DI PERIZIA

CHIETI, 15 Aprile 2026

Firmato digitalmente da

Giuseppe D'Ingiullo

GeoCN = Giuseppe D'Ingiullo .0
O = Collegio dei
Geometri di Chieti
C = IT

Sommario

Sommario	2
PREMESSA	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
BENI IMMOBILI	6
INDICAZIONI GENERALI	6
LOTTO N. 1)	6
DATI CATASTALI ED IPOTECARI	14
DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA.....	16
LOTTO N. 2)	17
DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA.....	17
CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA	19
STIMA BENI IMMOBILI	21
LOTTO N. 1)	22
LOTTO N. 2)	22
FORMAZIONE DEI LOTTI PER AVVISO D'ASTA.....	22
LOTTO N. 1	22
LOTTO N. 2	23

PREMESSA

Con provvedimento del 22-09-2025 il Curatore Fallimentare, dott. Lucio Raimondi, avvalendosi dei poteri a lui riconosciuti dall' Art. 87 comma 2 della Legge Fallimentare, ha conferito, nel Fallimento n. 7/09 "FRESCO MARE SPA ", incarico di C.T.U. al sottoscritto Geom. Giuseppe D'Ingiullo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il n.

1089 ed in quello dei Consulenti Tecnici dell'intestato Tribunale, affidandogli il compito di redigere Perizia Tecnica Estimativa degli immobili ricompresi nella massa fallimentare siti in Pescara alla Via Siena n. 16/18 e così individuati catastalmente:

- piena proprietà di un locale commerciale ad uso bar/ristorante su due livelli (Piano Terra e Primo), censito in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 21 particella n. 68 sub 19, Categ. C/1, Cl. 9, mq. 157, Rendita € 4.235,26

- quota di piena proprietà pari ad $\frac{2}{5}$ di un locale magazzino al Piano Terra, censito in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 21 particella n. 68 sub 21, Categ. C/2, Cl. 1, mq. 17, Rendita € 63,85;

- quota di piena proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ di un'area comune ad uso corte riportata in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21 particella n. 58, Area Rurale di mq. 144, senza Redditi.

Accettato l'incarico lo scrivente tecnico procedeva ai preliminari accertamenti esaminando la documentazione cartacea ricevuta brevi mani dallo stesso Curatore Fallimentare e con il quale, successivamente, concordava le operazioni di sopralluogo presso gli immobili in esame, per un'attenta ricognizione sul loro stato di conformità sia urbanistica che catastale, nonché del loro stato di conservazione e manutenzione, quest'ultimo ampiamente documentato con riprese fotografiche.

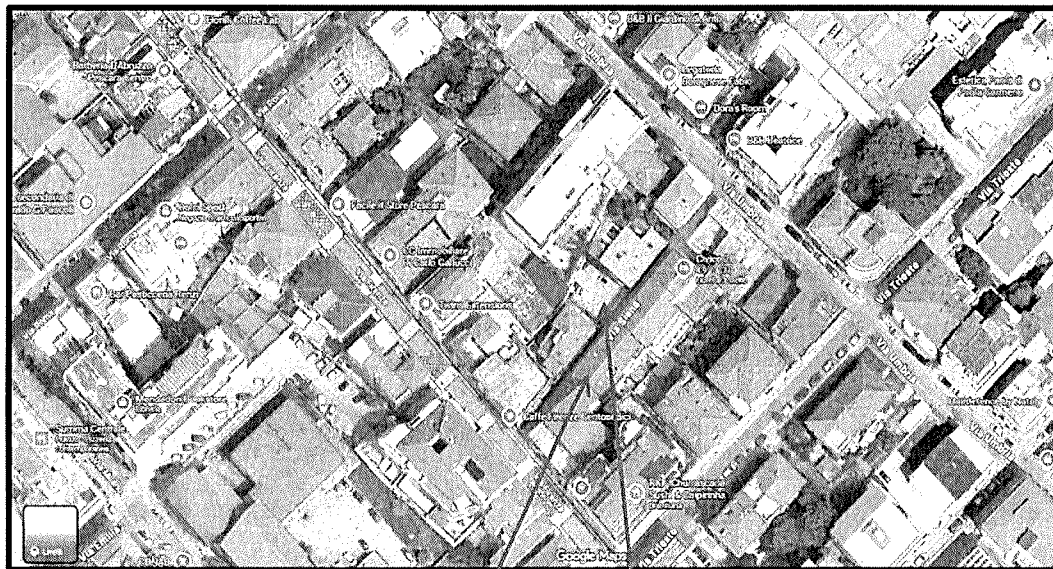
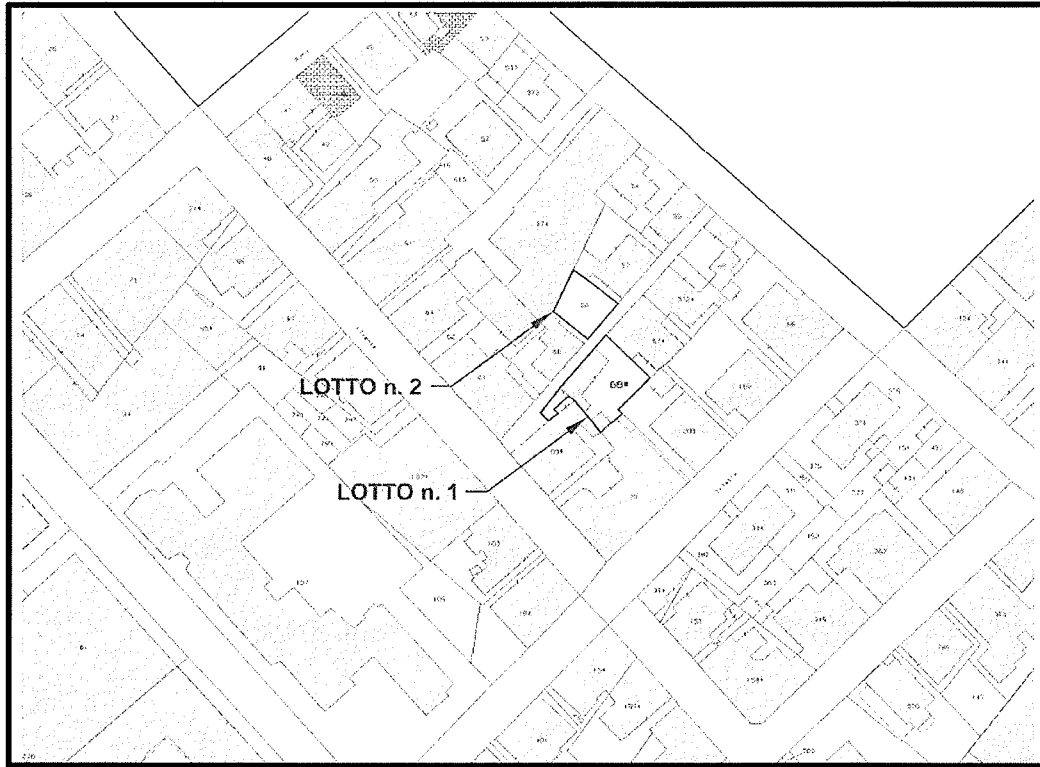
Gli accertamenti in loco sono stati integrati con quelli effettuati presso l'Agenzia del

Territorio di Chieti (per un riscontro sui dati ipo-catastali degli immobili) nonché quelli effettuati presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pescara (per un riscontro sui dati e legittimità urbanistica).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in esame ricadono tutti nel Comune di Pescara alla Via Siena n. 16/18 , ovvero in pieno centro cittadino in zona particolarmente vocata sia a livello residenziale, commerciale e terziario.

Si tratta infatti di una traversa posta tra Via Firenze e Via Umbria, all'interno di un comprensorio urbano particolarmente attivo, regolamentato dall' Amministrazione Comunale come isola pedonale che ne esalta la peculiarità turistica e sociale con luoghi di svago e d'intrattenimento sia chiusi che all'aperto (bar, tavole calde, paninoteche, pizzerie e ristoranti), oltre a svariate attività commerciali che spaziano nei diversi settori merceologici (abbigliamento e calzaturiero) e numerosi uffici pubblici e privati.



Lotto n.1

Lotto n.2

BENI IMMOBILI

INDICAZIONI GENERALI

Come già riferito in precedenza gli immobili in esame comprendono l'intera proprietà di un locale commerciale su due livelli ad uso bar/ristorante, la comproprietà pari ad $\frac{2}{5}$ di un magazzino ricadente su un'area comune ed infine altra comproprietà, pari ad $\frac{1}{4}$, di un'area esterna ad uso corte.

In base alla loro collocazione, destinazione e fruibilità gli immobili in esame vengono suddivisi in due lotti fornendo, per ciascuno di essi, le relative descrizioni:

LOTTO N. 1)

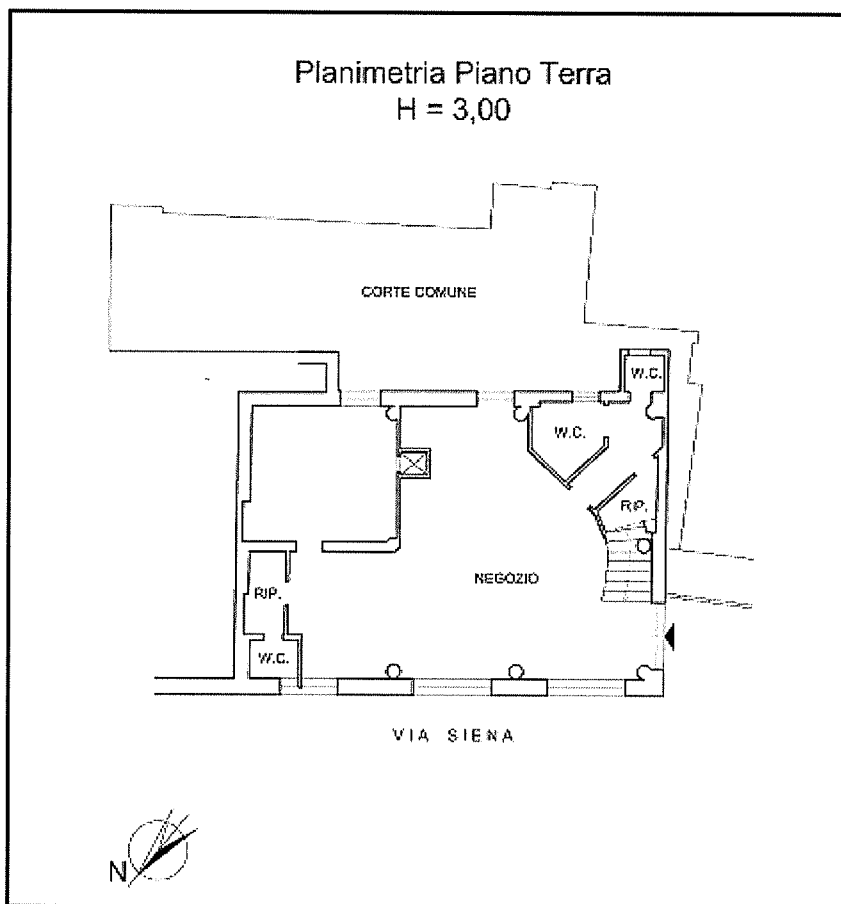
Nel Lotto n. 1 viene ricompresa l'intera proprietà del locale ad uso bar-ristorante e la quota di $\frac{2}{5}$ del locale magazzino ricadente su una corte esterna anch'essa di uso comune.

Realizzato in epoca remota il bar/ristorante è situato all'interno di un più ampio fabbricato edificato interamente con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura a tetto con manto di tegole.

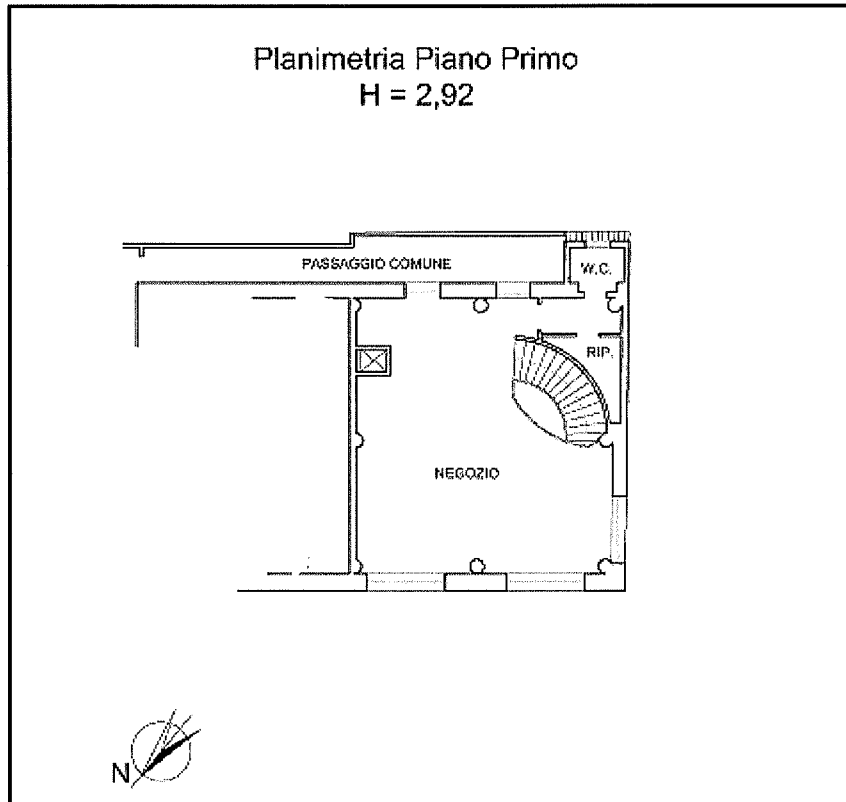


Si compone di un piano terra e primo piano, rispettivamente della superficie di circa mq. 90 e circa mq. 67, tra loro comunicanti per mezzo di una sontuosa scala interna semi circolare.

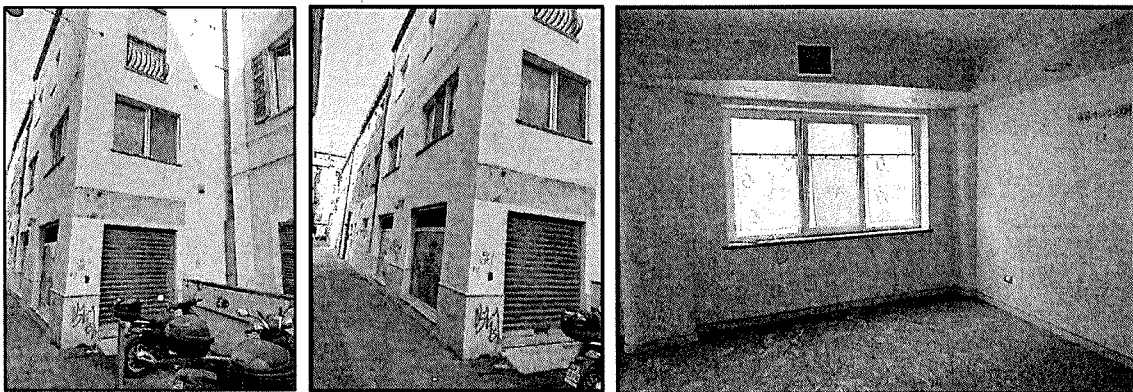
Il piano terra, ripartito internamente come da allegato disegno, si compone di un' ampia sala bar con annessa cucina e locali di servizio (w.c. e ripostigli).

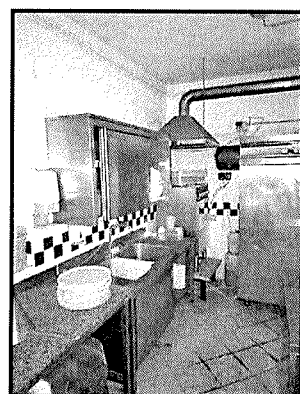
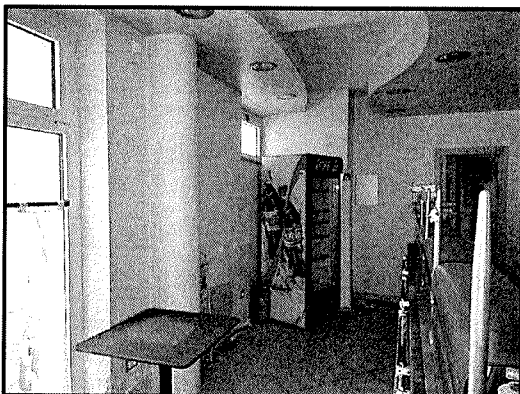
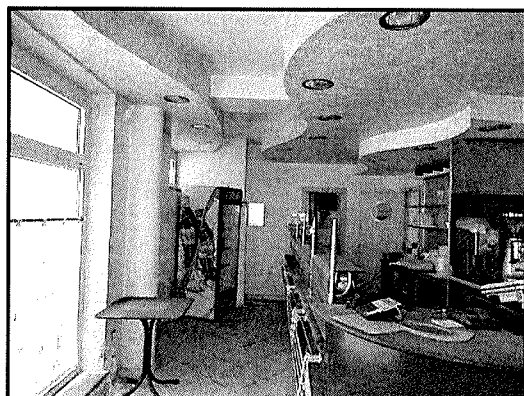
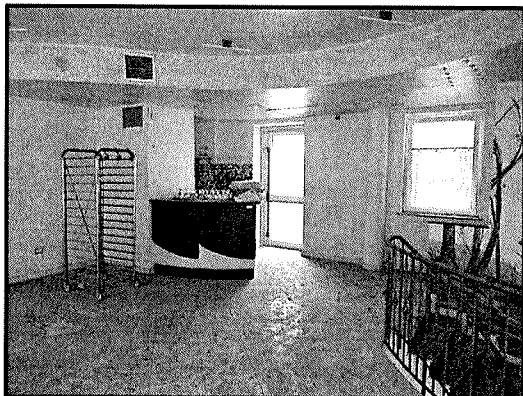
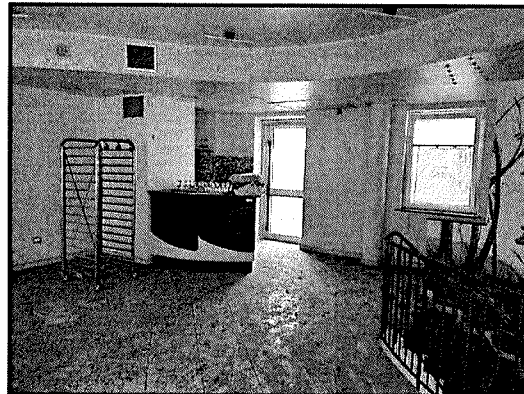
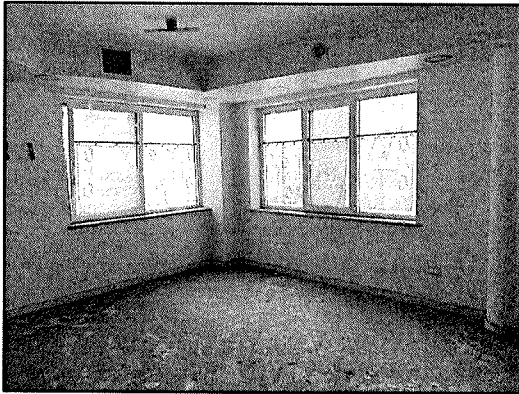


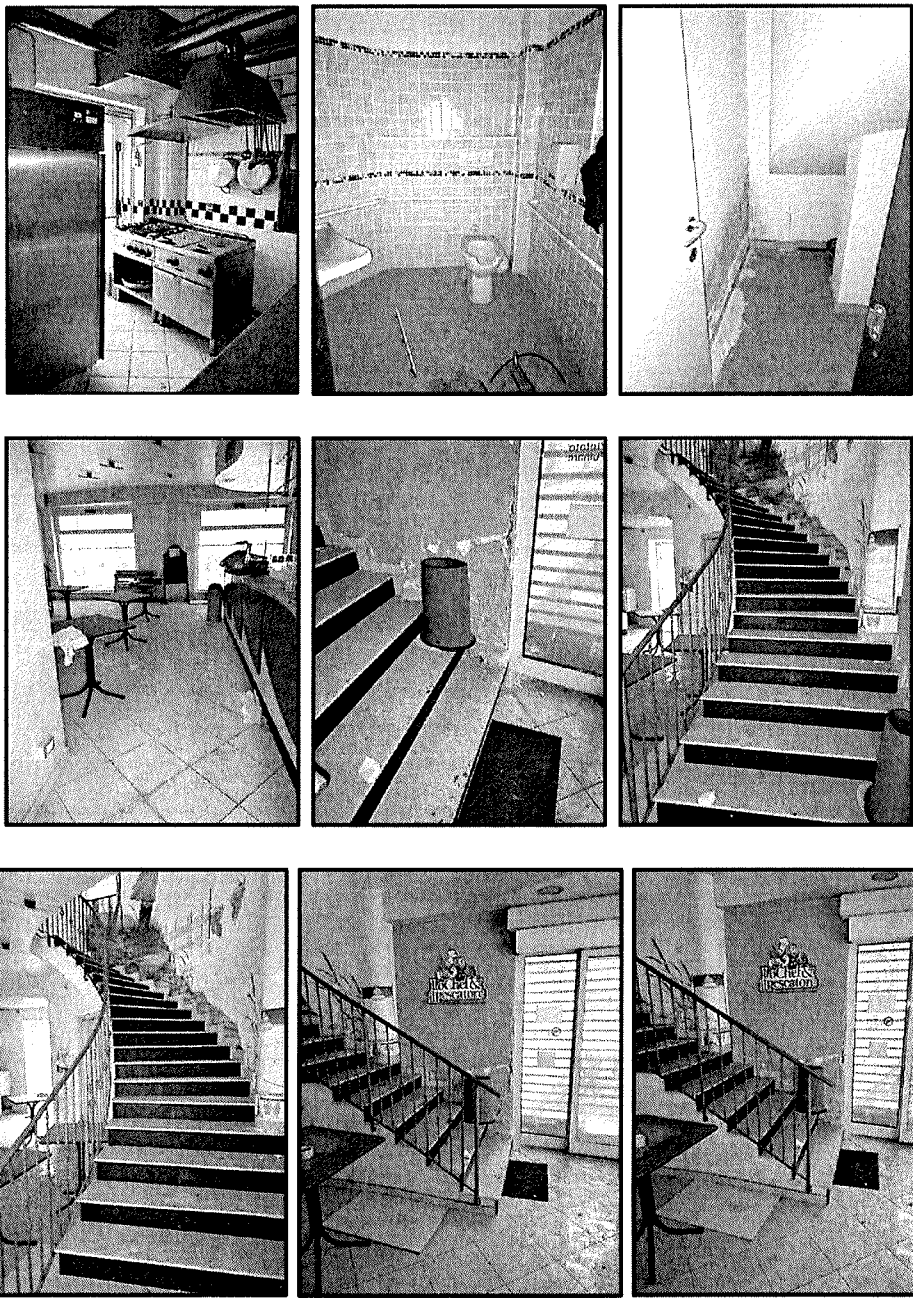
Il primo piano, invece, comprende una sala ristorante con annesso w.c. e ripostiglio.

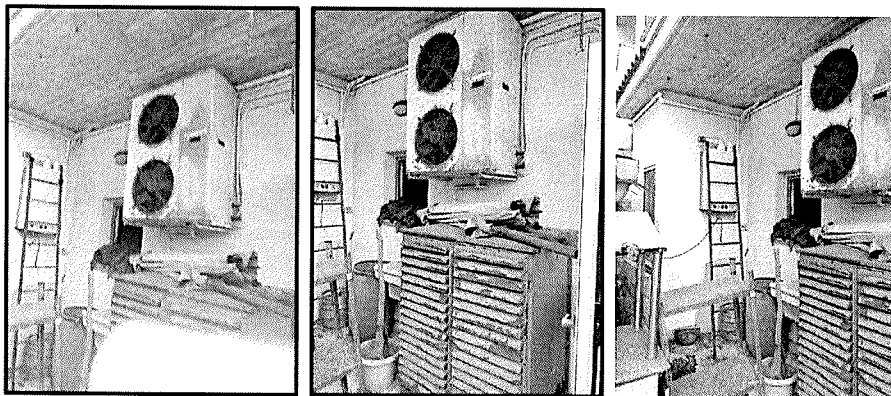


Entrambi i locali versano in cattive condizioni di conservazione e manutenzione a causa della prolungata inattività e stato di abbandono, facilmente ravvisabile dalle successive riprese fotografiche che documentano palesemente tale degrado.









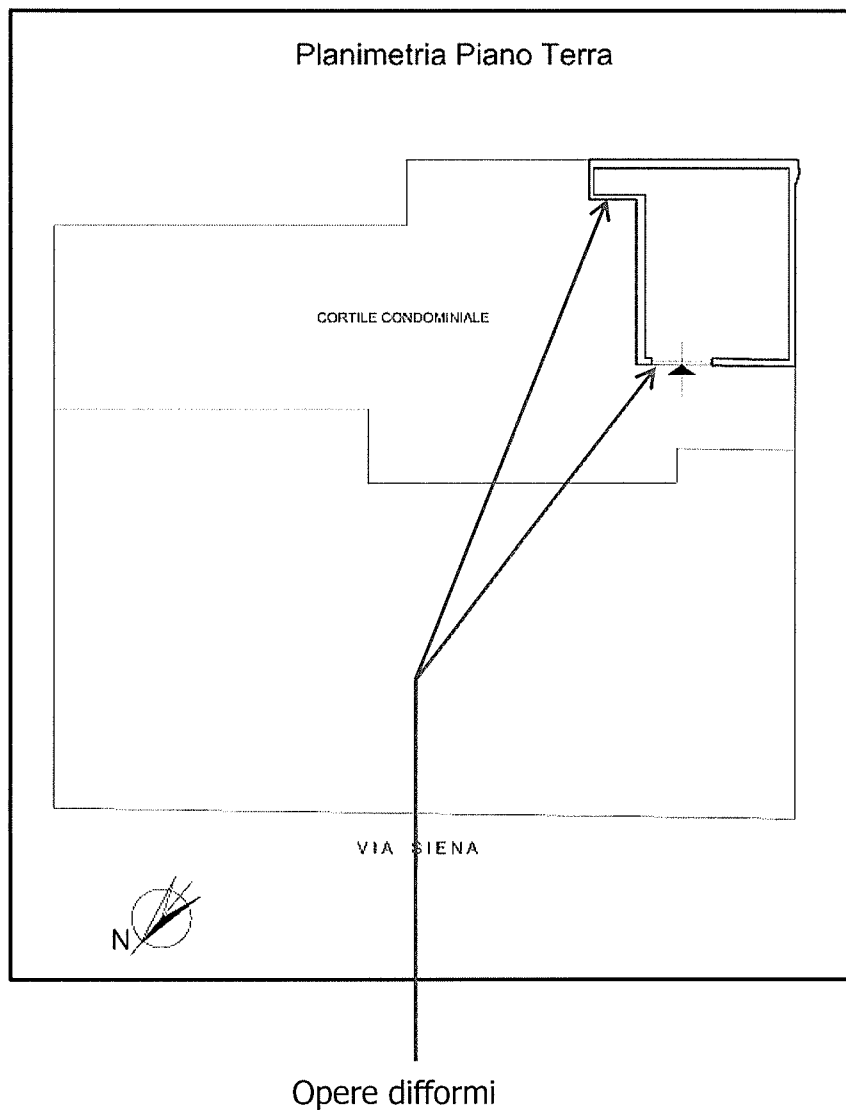
Infatti dalla loro visione risultano degradati i pavimenti formati da piastrelle in gres porcellanato, le pareti intonacate a civile e tinteggiate a stucco veneziano con evidenti fenomeni di umidità di risalita, i rivestimenti in ceramica dei locali servizio, gli infissi in pvc e vetro e gli impianti di climatizzazione che vanno revisionati internamente e sostituiti esternamente nelle unità apparse totalmente arrugginite.

E' collegato all'attività di bar ristorante l'uso, nella quota di proprietà di 2/5, di un locale magazzino di circa mq. 17 ricadente su un'area esterna (corte) di circa mq. 60 anch'essa di uso comune.



Si tratta di un locale con struttura portante leggera formata da pannelli sandwich in precarie condizioni di manutenzione.

Inoltre per il predetto magazzino si è registrata una modesta difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, determinata dalla realizzazione di un corpo aggiuntivo di circa mq. 1.40 e dalla diversa collocazione della porta di accesso nel locale.



DATI CATASTALI ED IPOTECARI

Il locale commerciale ed annesso magazzino sono censiti in Catasto Urbano del Comune di Pescara con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

VISURA PER IMMOBILE Locale Commerciale							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
1	21	68	19	C/1	9	Mq. 157	Euro 4.235,26
Via Siena n. 16 Piano T/1°							
INTESTATARI							
N.	Dati anagrafici				Codice Fiscale	Diritti	
1	con sede in San Giovanni Teatino (Ch)				01896820691	Proprietario 1/1	
Dati derivanti da		SENTENZA TRIBUNALE DI CHIETI del 10/04/2012 Rep. n. 296					

Catasto Fabbricati

VISURA PER IMMOBILE Magazzino							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
1	21	68	21	C/2	1	Mq. 17	Euro 63,83
Via Siena n. 16, Piano T							
INTESTATARI							
N.	Dati anagrafici				Codice Fiscale	Diritti	
1	con sede in San Giovanni Teatino (Ch)				01896820691	Proprietario 2/5	
Dati derivanti da		SENTENZA TRIBUNALE DI CHIETI del 10/04/2012 Rep. n. 296					

Ai fini ipotecari i suddetti immobili sono pervenuti alla società Simone Maravalle S.P.A.

con Decreto di Trasferimento di Immobili avvenuto con Atto del Tribunale di Chieti Rep. n. 1213 del 05-09-2006 trascritto a Pescara il 13-09-2006 al R.P. n. 12469 ed R.G. n. 19717.

Successivamente la società S.P.A. cedeva i medesimi beni in favore della società A-Leasing S.P.A con Atto di vendita per notaio Buta Grazia di Pescara Rep. n. 10571/2916 del 14-12-2007 trascritto a Pescara il 24-12-2007 al R.P. n. 15041 ed R.G. n. 24817.

Atto di vendita che veniva dichiarato nullo dal Tribunale di Chieti con provvedimento Giudiziale Rep. n. 1082 del 21-01-2009, trascritto a Pescara il 10-03-2009 al R.P. n. 2394 ed R.G. n. 3802.

Inoltre dalle visure ipotecarie non sono emerse trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili poiché l'ipoteca volontaria, iscritta il 07-10-2006 al R.P. n. 5509 ed R.G. n. 21803 a garanzia del contratto di Mutuo Fondiario per notaio Buta Grazia Rep. 9645/2355 del 05-10-2006 trascritto a Pescara il 07-10-2006 al R.P. n. 5509 ed R.G. n. 21803, è stata interamente cancellata con annotazione n. 34 del 10-01-2008.

Per quanto sopra riferito si può quindi confermare la continuità storica nei vari trasferimenti che attestano la piena proprietà e comproprietà di 2/5 degli immobili del Lotto n. 1 in capo alla società S.P.A. e la loro libertà da vincoli e pregiudizi di ogni genere.

DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pescara hanno evidenziato, per il locale commerciale uso bar/ristorante, il rilascio delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione Edilizia n. 192 del 20-04-1995;
- Concessione Edilizia n. 317 del 19-05-1999;
- Concessione Edilizia n. 567 del 09-11-2000;
- Concessione Edilizia n. 195 del 15-03-2002;
- Certificato di Agibilità Prot. n. 27037 del 27-03-2002.

Infine gli interventi di ristrutturazione che hanno interessato le parti strutturali dell'immobile sono stati collaudati con Certificato depositato presso il Genio Civile di Pescara il 27-02-2002 Prot. n. 926.

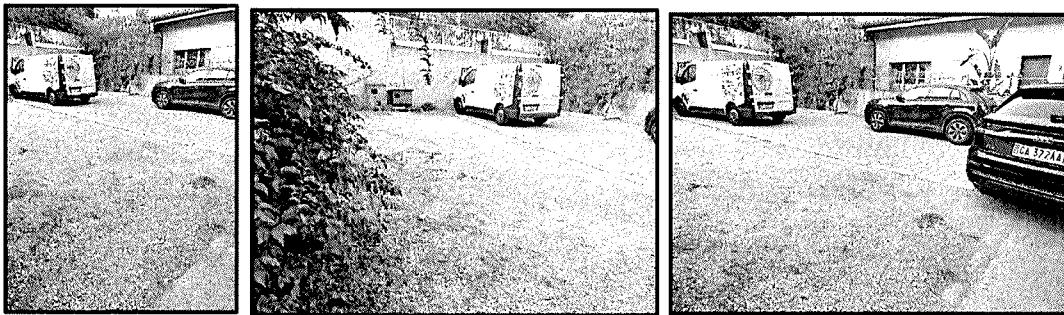
Il confronto tra i provvedimenti Autorizzativi sopraindicati e lo stato del locale non ha evidenziato nessuna difformità sia urbanistica e sia catastale.

Gli accertamenti effettuati nello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Pescara per il locale magazzino non hanno invece evidenziato provvedimenti autorizzativi dell'immobile e pertanto, per la sua verifica, ci si attiene esclusivamente alla consultazione della planimetria catastale, dalla quale emergono difformità con lo stato reale dei luoghi per la presenza di un modesto ampliamento di circa mq. 2.00 e per la variazione della porta di accesso al locale.

LOTTO N. 2)

Rientra nel Lotto n. 2 la comproprietà pari ad $\frac{1}{4}$ su un'area scoperta di mq. 144 utilizzata a parcheggio, posta in aderenza a Via Siena sul lato antistante il locale ad uso bar/ristorante del Lotto n. 1. .

L'area risulta facilmente accessibile dalla stessa Via Siena ed inoltre risulta pavimentata in parte con misto di cava ben costipato ed in parte con cubetti di betonella.



DATI URBANISTICI E CONFORMITA' EDILIZIA

In base al PRG vigente nel suddetto Comune l'area ricade all'interno della sottozona "B2" - Conservazione e Recupero - normata dall'Art. 24-26 delle N.T.A.

DATI CATASTALI ED IPOTECARI

L'area scoperta uso parcheggio è riportata in Catasto Terreni del Comune di Pescara con i seguenti dati:

Catasto Terreni

VISURA PER IMMOBILE Terreno Nudo							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella		Qualità	Classe	Consistenza	R.D. R.A
1	21	58		Area Rurale		Mq. 144	Senza Rendite
Vis Siena Piano T							
INTESTATARI							
N.	Dati anagrafici				Codice Fiscale	Diritti	
1	San Giovanni Teatino (Ch)				01896820691	Proprietario 1/4	
Dati derivanti da		SENTENZA TRIBUNALE DI CHIETI del 17/10/2015 Rep. n. 281					

Ai fini ipotecari il suddetto immobile è pervenuto alla società **S.P.A.** con Decreto di Trasferimento di Immobili avvenuto con Atto del Tribunale di Chieti Rep. n. 1213 del 05-09-2006 trascritto a Pescara il 13-09-2006 al R.P. n. 12469 ed R.G. n. 19717.

Successivamente la società **S.P.A.** cedeva l'immobile in favore della società A-Leasing S.P.A con Atto di vendita per notaio Buta Grazia di Pescara Rep. n. 10571/2916 del 14-12-2007 trascritto a Pescara il 24-12-2007 al R.P. n. 15041 ed R.G. n. 24817.

Atto di vendita che veniva dichiarato nullo dal Tribunale di Chieti con provvedimento Giudiziale Rep. n. 1082 del 21-01-2009, trascritto a Pescara il 10-03-2009 al R.P. n. 2394 ed R.G. n. 3802.

Inoltre dalle visure ipotecarie non sono emerse trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' immobile e pertanto si può confermare la continuità storica nei vari trasferimenti che

attestano la comproprietà del Lotto n. 2 e per la quota di $\frac{1}{4}$ in capo alla società
ed inoltre attestano la sua libertà da vincoli e pregiudizi di ogni genere.

CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per i due Lotti in esame (bar/ristorante , magazzino ed area scoperta uso parcheggio) è quello **sintetico comparativo**.

Quello comparativo è un criterio che si basa fundamentalmente nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto degli immobili oggetto di valutazione con analoghi immobili aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq. commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di stima.

Si tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dell'analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

La metodologia posta in essere presuppone un'adeguata disponibilità di campioni e dati di mercato, relativi a compravendite di immobili similari per tipologia, caratteristiche ed ubicazione.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quella in esame ovvero in zone limitrofe, relativi ad immobili liberi con la medesima destinazione di quelli in esame, sono state condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

- offerte di compravendita;
- atti di compravendita;
- pubblicazioni specializzate nel settore.

A causa dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, compreso quello di immobili ad uso commerciale che ha determinato una contrazione della domanda, le indagini svolte non hanno offerto significativi elementi di confronto.

In assenza di tali elementi si è fatto ricorso, per la stima del locale bar/ristorante e del magazzino, ai dati pubblicati dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che costituisce fonte alternativa comunque attendibile in grado di fornire un valido riferimento economico sia per le compravendite e sia per le locazioni, il cui risultato diventa una verifica ulteriore per una conferma sulla congruità dei valori.

A riguardo l'OMI fornisce le seguenti valutazioni

TABELLA OMI

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 2

Provincia: PESCARA - Comune: Pescara

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: COMMERCIALE

"Agenzia Entrate - OMI"

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	830	1650	L	5,1	10,2	L
Negozi	NORMALE	1450	2900	L	8,8	17,6	L
Negozi	Ottimo	2650	5300	L	16,9	33,7	L

Tra i valori sopraindicati ed in funzione dello stato conservativo degli immobili si ritiene congruo applicare il valore minimo di € 830/mq. (per il magazzino) ed il valore medio di € 1.850/mq (per il negozio).

Per la stima del terreno ad area parcheggio si è proceduto attraverso indagini di mercato espletate su Agenzie Immobiliari localizzate nel territorio comparando i valori delle aree edificabili acquisite con quella in esame sulla base dei relativi dati urbanistici.

Da questo confronto i valori si sono attestati nell'ordine di € 250/mq.

STIMA BENI IMMOBILI

Sulla scorta di quanto fin qui riferito il sottoscritto procede nella stima degli immobili in esame secondo il citato sistema sintetico comparativo:

LOTTO N. 1)

VALORE LOCALE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPER.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
BAR/RISTORANTE PIANO T/1°	Mq. 157.00	€ 1.850,00	€ 290.450
MAGAZZINO PER QUOTA DI 2/5	Mq. 17.00	€ 850,00 x 2/5	€ 5.780
DIRITTI SU CORTE PER 2/5	Mq.60,00	€ 100,00 x 2/5	€ 2.400
TOTALE VALORE LOTTO N. 1			€ 298.630

LOTTO N. 2)

VALORE TERRENO NUDO			
DESTINAZIONE	SUPER.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
TERRENO NUDO PER QUOTA DI 1/4	Mq. 144.00	€ 250 x 1/4	€ 9.000
TOTALE VALORE LOTTO N. 2			€ 9.000

FORMAZIONE DEI LOTTI PER AVVISO D'ASTA

LOTTO N. 1

Piena proprietà pari ad 1/1 di un locale commerciale ad uso bar/ristorante sito in Pescara alla Via Siena n. 16/18, composto di piano terra e primo piano per complessivi circa mq. 157, oltre la comproprietà, pari a 2/5, di un locale magazzino di circa mq. 17 ricadente su area (corte) di circa mq. 60 anch'essa in uso comune, il tutto posto a confine con:

In Catasto Urbano il locale commerciale è censito al foglio di mappa n. 21 particella n. 68 sub 19, Categ. C/1, Cl.9, Mq. 157, Rendita € 4.235,26 in testa, per la suddetta proprietà di 1/1, a _____ con sede in San Giovanni Teatino (Ch); il locale magazzino è invece censito sempre al foglio di mappa n. 21 particella n. 68 sub 21, Categ. C/2, Cl. 1, Mq. 17, Rendita € 63,83 in testa, per la quota di 2/5, a _____ con sede in San Giovanni Teatino (Ch).

Prezzo a base d'asta € 298.630

(euroduecentonovantottomilaseicentotrenta)

LOTTO N. 2

Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$ di un' area scoperta ad uso parcheggio di circa mq. 144 sita in Pescara alla Via Siena snc, a metà tragitto tra Via Firenze e Via Umbria nel tratto ricompreso da tre isolati riportati in Catasto al foglio di mappa n. 21 particelle n. 60-374-57.

In Catasto Terreni l'area è riportata sempre al foglio di mappa n. 21 particella n. 58, area rurale, mq. 144 senza Rendita in testa, per la quota di $\frac{1}{4}$, a _____ SPA con sede in San Giovanni Teatino (Ch).

Prezzo a base d'asta € 9.000

(euronovemila)

In adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o eventuali integrazioni.

Chieti, 15 Aprile 2026

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe D'Ingiullo)