

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

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE :	“ [REDACTED] ”
R.G.	n° 25/2024

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.</i> Elio BONGRAZIO
<i>Curatore :</i>	<i>Avv.</i> Paola Tiziana DI LORITO
<i>Perito Stimatore :</i>	<i>Dott. Arch.</i> Fabrizio DONATELLI

- RELAZIONE PERITALE -
stima immobili

**Appartamento con Garage in PESCARA
(Via Malagrida n. 15)**

Sommario

<i>Cap.</i>	<i>pag.</i>
1. Premessa.....	2
2. Sopralluogo.....	2
3. DESCRIZIONE IMMOBILI	3
4. Documentazione Fotografica.....	5
5. Regolarità amministrativa del fabbricato – dati urbanistici.	13
6. Insoluti Condominiali:.....	14
7. Confini degli immobili:.....	14
8. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE:	14
9. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore.....	16
10. Considerazioni finali immobili in Pescara Via Malagrida n. 15.....	17
11. Allegati :	18

1. Premessa

In data 30/06/2026, il sottoscritto Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. XXXXXXXX – P. IVA 00000 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 000, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 0000, con studio professionale in Pescara alla Via XXXX n° 00, Tel. 085/0000 cell. 338.00000), e-mail xxxxxx@xxxx.it P.E.C. xxxxxx@xxxxxxxx.it), veniva nominato Perito, al fine di eseguire una stima degli **immobili** di proprietà del Sig. XXXX XXXX (nato a XXXXX il 17/01/0000 C.F. XXXXX), titolare della società xxxxxxxx S.A.S. con sede in xxxxx (PE) Viale xxxxx n. 128 (C.F. 000000) nonché del socio illimitatamente responsabile xxx xxxx.

Il Curatore nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avv. Paola Tiziana DI LORITO.

Gli immobili rientranti nel compendio estimativo sono rappresentati da un **APPARTAMENTO** e da un **GARAGE** siti in Pescara all'interno della palazzina residenziale sita in Via Malagrida n° 15 (Pal. "B"), censiti in Catasto Urbano al Fg. 19 P.IIa 1644 Sub. 31 (A/2) e Sub. 21 (C/6).

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

0

2. Sopralluogo

Gli immobili oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto, unitamente al Curatore, Avv. Paola Tiziana Di Lorito in data 28.07.2026 alle ore 09.15.

In quella data è stato redatto un verbale di sopralluogo (*vedere allegato n° 5*)



Immagine da Google Earth - Via Malagrida n. 15

3. DESCRIZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia vengono stimati in un **lotto unico** e sono formati da un appartamento con garage nel medesimo fabbricato condominiale.

L'appartamento di cui al Sub. 31 è sito al piano 5° - attico del fabbricato condominiale di Via Malagrida n° 15 di Pescara. Il fabbricato è dotato di ascensore, presenta 18 appartamenti articolati su 4 livelli (*vedere foto da n° 01 a n° 24*), con al piano terra i garage.

Dall'ingresso per il tramite di un disimpegno si accede alla zona giorno sita a Nord ove abbiamo la cucina ed il soggiorno.

A Sud per il tramite del disimpegno abbiamo la zona notte formata da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio. L'altezza interna è di ml. 3.00. L'immobile è circondato su tre lati a Nord, Sud ed Est da un ampio balcone di circa mq. 160. Tutto l'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq. 130 (*vedere allegato n° 2*).

Gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è in parquet e ceramica, l'impianto termico è autonomo con split a pompa di calore, è presente l'impianto elettrico ed idrico. E' presente l'impianto videocitofonico e l'impianto di allarme.

Nel complesso l'appartamento è in buono stato manutentivo. Rispetto alla planimetria catastale sono stati eliminati dei tramezzi interni nel soggiorno e nella cucina.

Quasi tutto l'appartamento risulta controsoffittato ad altezza di ml. 2.64, con cartongesso e faretti ad incasso.

Il **garage** di cui al Sub 21 è sito al piano terra del fabbricato condominiale di Via Malagrida n° 15 di Pescara (vedere foto da n° 25 a n° 28).

L'accesso al box avviene dal cortile condominiale. A questo si accede da una saracinesca a bascula ad azionamento manuale. Il garage sviluppa mq. 19 catastali, altezza interna di ml. 2,15 (vedere allegato n° 2). La pavimentazione è in mattonelle di klinker, le pareti intonacate, è presente l'impianto elettrico ed idrico. Nel complesso il garage è in sufficiente stato manutentivo. Dal garage per il tramite di un portoncino è possibile accedere all'androne condominiale. L'apertura carrabile del garage risulta essere stretta, di ml. 2.25, fortemente condizionante per l'accesso alle auto di medie dimensioni.

Il fabbricato è stato realizzato dall'impresa "xxxxxx S.r.l." di Pescara ed è stato ultimato all'inizio degli anni 1970. L'accatastamento risulta del 1972.

4. Documentazione Fotografica



Foto 1 – Esterno fabbricato – Via Malagrida n. 15-



Foto 2 – Esterno fabbricato



Foto 3 – Esterno fabbricato



Foto 4 – Esterno fabbricato



Foto 5 – Interno appartamento – zona giorno



Foto 6 – Interno appartamento



Foto 7 – Interno appartamento



Foto 8 – Interno appartamento



Foto 9 – Interno appartamento



Foto 10 – Interno appartamento



Foto 11 – Interno appartamento

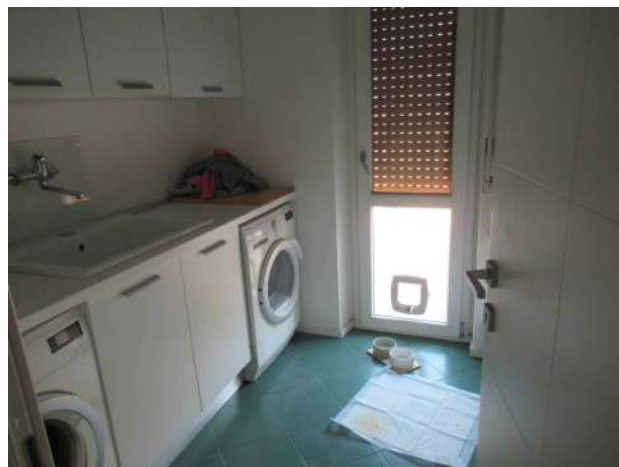


Foto 12 – Interno appartamento

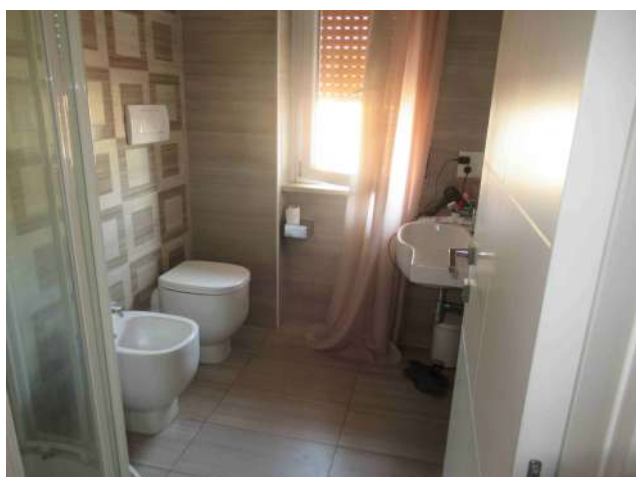


Foto 13 – Interno appartamento

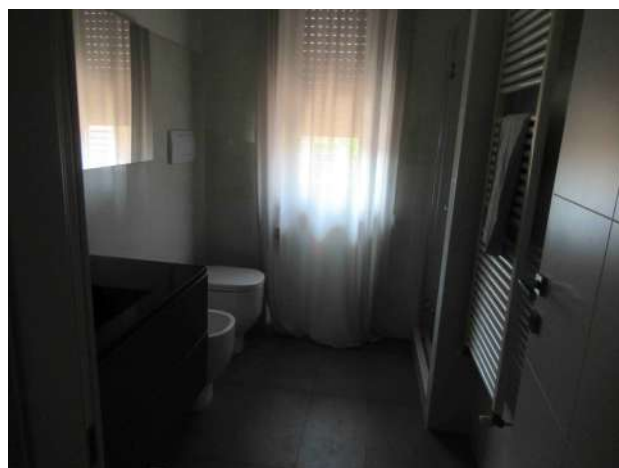


Foto 14 – Interno appartamento



Foto 15 – Interno appartamento- zona notte



Foto 16 – Interno appartamento



Foto 17 – Interno appartamento



Foto 18 – Interno appartamento



Foto 19 – Terrazzo appartamento



Foto 20 – Terrazzo



Foto 21 – Terrazzo



Foto 22 – Terrazzo



Foto 23 – Terrazzo



Foto 24 – Terrazzo

GARAGE Sub. 21- P.T.



Foto 25 – Ingresso esterno garage



Foto 26 – Interno garage

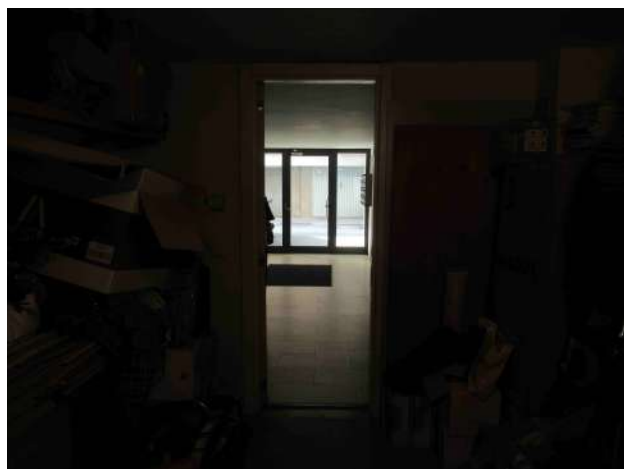


Foto 27 – Interno garage



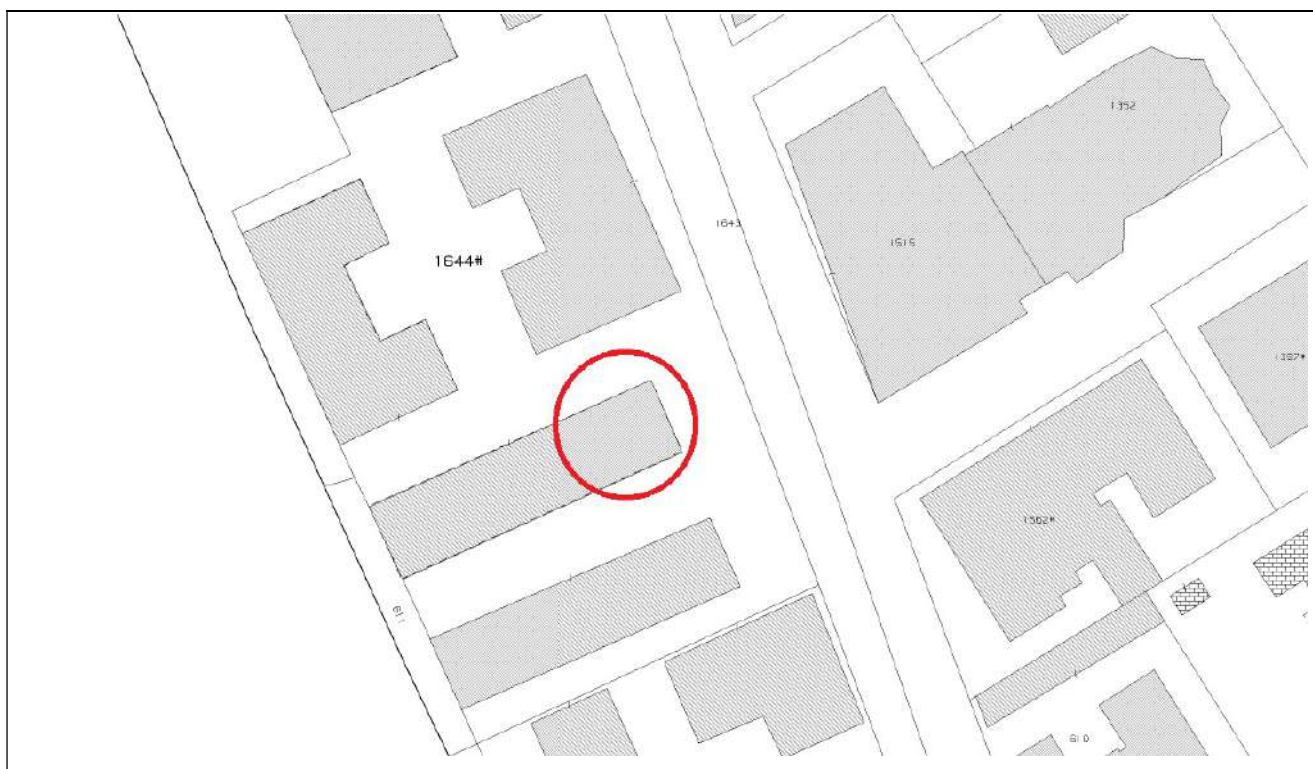
Foto 28 – Interno garage

DATI CATASTALI

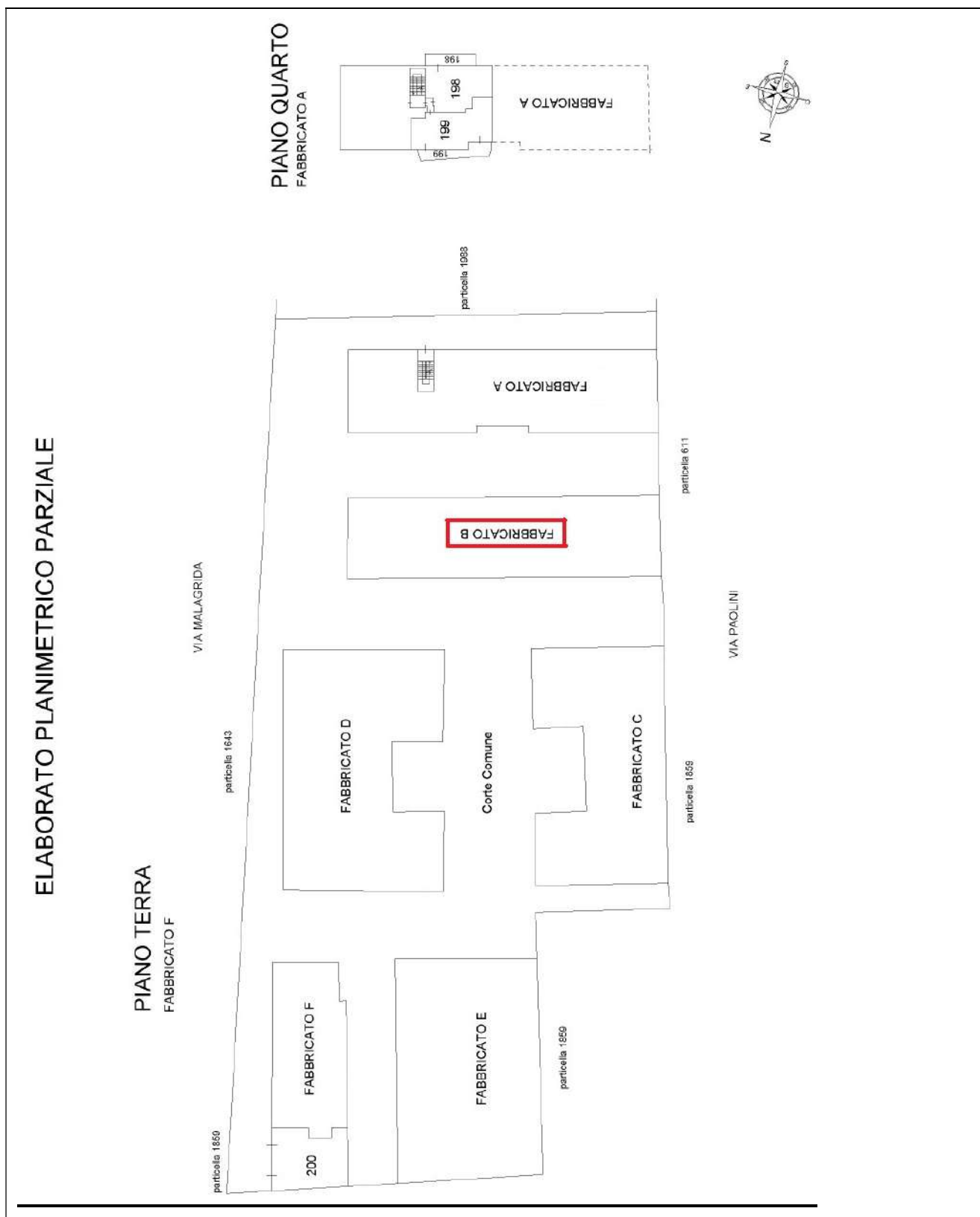
Gli immobili in descrizione risultano censiti con i seguenti dati (vedere allegato n° 2):

PIANO	FG.	P.LLA	SUB.	ZONA C.	CAT.	CLASSE	CONS. MQ.	SUP. CAT. MQ.	REND. CAT. €
5	19	1644	31	1	A/2	3	8 vani	184	1.156,86
T	19	1644	21	1	C/6	5	17 mq.	19	69,36

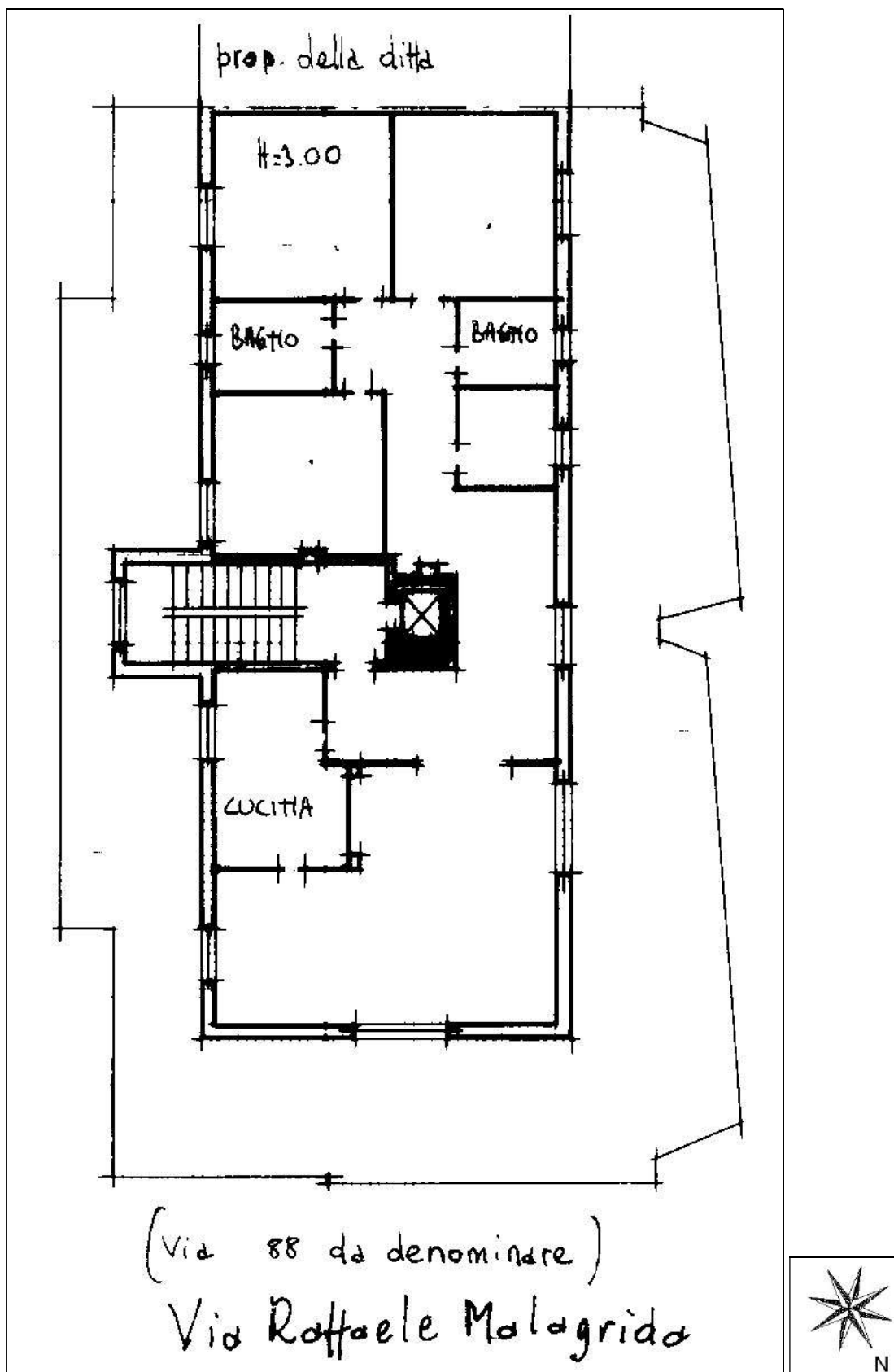
In testa a xxx xxxx (nato a xxxx il 17/01/000 - C.F. xxxxx).



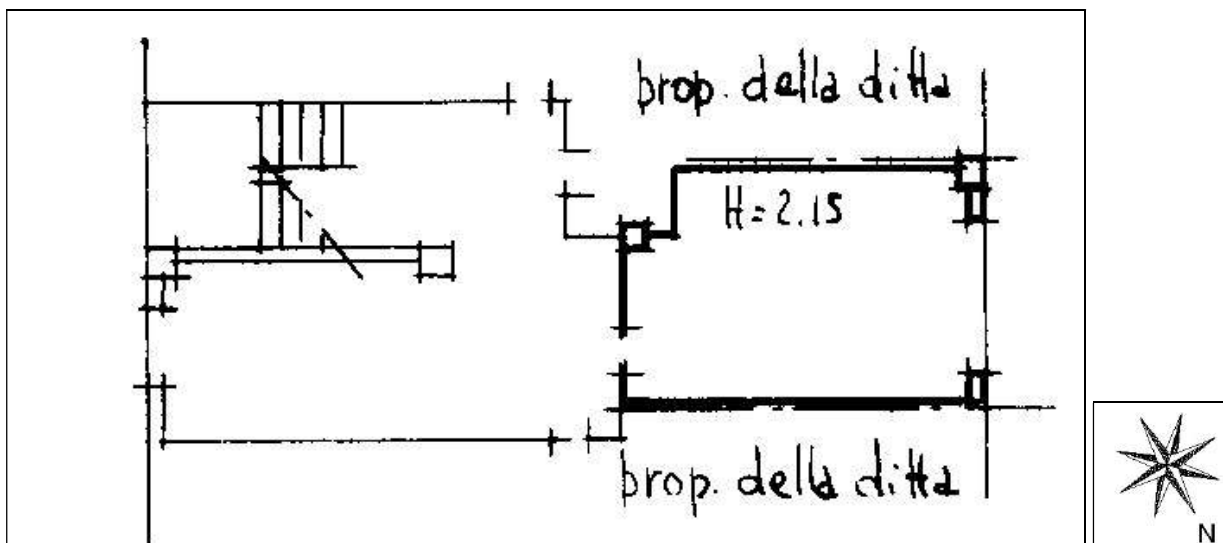
Mappa catastale - Fg. 19 P.lla 1644 – **O** ubicazione immobile



Elaborato planimetrico Fg. 19, P.Ila 1644 (**FABBRICATO B**)



Planimetria catastale APPARTAMENTO - Fg. 19 P.Ila 1644 - Sub. 31 (A/2) - P. 5° (attico)



Planimetria catastale GARAGE Fg. 19 P.Ila 1644 - Sub. 21 (C/6) - P. T.

5. Regolarità amministrativa del fabbricato – dati urbanistici.

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Giordano del 2015

Il fabbricato con il garage è stato assentito con :

- **Licenza Edilizia** del

06/08/1968;

29/08/1968;

28/07/1970 e

11/08/1970.

Ultimo titolo abilitativo rilasciato è avvenuto a seguito di modifiche interne all'appartamento Sub. 31, è stata presentata in data 12/11/2002 al Comune di Pescara comunicazione lavori per opere interne, ai sensi dell'ex art. 26 della Legge 28/02/1985 n° 47 dal precedente proprietario Sig. Pierluigi Ciammaichella. Tale ultimo titolo abilitativo rilasciato è a firma del tecnico Geom. Edoardo Pelusi. L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo (*vedere allegato n° 4*).

Per il garage Sub. 21 sono state effettuate opere in assenza di autorizzazione.

In data 12/12/1985 è stata presentata al Comune di Pescara domanda di Sanatoria (prot. gen. n. 1004/R) ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985.

In data 05/05/2015 è stata rilasciata dal Comune di Pescara la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8.974.

Dichiarazione di ABITABILITA' n° **7028** del 29/12/1971.

Il sottoscritto ha effettuato al Comune di Pescara accesso agli atti a mezzo PEC il 06/07/2026 Prot. 130243 del 07/07/2026, la sanatoria inerente il garage non è stata trovata in atti. Il fabbricato B è identico al fabbricato A.

6. Insoluti Condominiali:

Il sottoscritto ha chiesto alla Curatrice se il Sig. xxxxx avesse insoluti a favore del Condominio amministrato dallo Studio Chiavarini. La Curatrice ha dichiarato che ad oggi il condominio non ha fatto domanda di insinuazione al passivo.

7. Confini degli immobili:

L'**appartamento** di cui al **Sub. 31** confina a Nord con distacco da Via Malagrida, a Sud con appartamento attiguo altra proprietà, ad Est ed Ovest con distacco da corte condominiale, salvo altri.

Il **garage** di cui al **Sub. 21** confina a Nord e Sud con garage attiguo altra proprietà, ad Est con androne condominiale e vano scala, ad Ovest con cortile di accesso, salvo altri.

8. Accertamenti ipocatastali Cons. RR. II. PE:

PROPRIETA' IMMOBILI – passaggi proprietà

Da accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II. di Pescara risulta che il Sig. **xxxx xxxx** (nato a xxxxx il 17/01/000 C.F. xxxxxx), ha acquistato i suddetti immobili con atto a rogito Notaio xxxxx xxxxx in data 10/07/2015, Rep. n. 0000 (*vedere allegato n° 3*),

precedentemente era di proprietà del Sig. **xxxx xx xx** C.F. xxxx, per averlo acquistato con atto a rogito Notaio P. xxx del 04/05/2004 Rep. n. 000,

precedentemente l'immobile era di proprietà della Sig.ra **xxxx xxx**, C.F. xxxxxx per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Di xxxx del 23/12/xxxx Rep. n. xxxx,

precedentemente di proprietà della ditta "xxxx xxxxxx S.R.L." con sede in Pescara.

E' rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

FORMALITA'

Sugli immobili in descrizione sono state riscontrate le seguenti formalità (*vedere allegato n° 6*) :

Immobili nel Comune di Pescara Riportati nel Catasto Urbano al

Fg. 19 P.IIa 1644, Sub. 21 e Sub. 31

Con aggiornamento Conservatoria RR. II. di Pescara a tutto il 05/08/2026 si rilevano le seguenti pregiudizievoli :

ISCRIZIONE al NUMERO di R.P. 000 R.G. 000 del 28/07/2015; mutuo del Notaio xxxx del 10/07/2015 rep. 000 con cui a garanzia della somma di € 256.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 512.000,00 in anni 20 a favore di "Banca xxxxxo".

Costo di Cancellazione € 35,00

TRASCRIZIONE al NUMERO di R.P. 000 R.G. 000 del 01/12/2020; costituzione di fondo patrimoniale del xxx xxx del 09/11/000 rep. 000.

La formalità è annotata di inefficacia a favore della procedura di Liquidazione Giudiziale "██████████", relativamente gli immobili in oggetto (*Fg. 19, P.IIa n. 1644, Sub. 21-31*), a seguito di Sentenza del Tribunale di Pescara del 28/04/000 rep. 000 ivi annotata il 28/07/000 al numero di R.P. 00 R.G. 00.

La formalità non si può cancellare con la vendita all'asta

TRASCRIZIONE al NUMERO di R.P. 000 R.G. 000 del 07/08/000; domanda giudiziale del Tribunale di Pescara del 31/07/2025 rep. 000, con cui si chiede l'inefficacia in favore della Liquidazione Giudiziale "000 S.a.s." dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale del Notaio 0000 del 09/11/000 rep. 000.

La formalità non si può cancellare con la vendita all'asta

9. 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 2° sem. 2025.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, soprattutto per gli immobili periferici.

Il complesso immobiliare è ubicato in posizione territoriale semicentrale, vicino l'ospedale "Santo Spirito" di Pescara, inoltre il fabbricato presenta delle sufficienti qualità costruttive e materiali standard degli anni 1970. L'appartamento è in buone condizioni manutentive.

L'apertura carrabile del garage risulta essere stretta, di ml. 2.25, fortemente condizionante per l'accesso alle auto di medie dimensioni.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

Sono stati applicati dei coefficienti riduttivi per la vetustà, per le destinazioni ed ubicazione.

ATTI COMPARATIVI

Inoltre il sottoscritto al fine di arrivare ad un valore più attendibile possibile al mq. per l'immobile in descrizione ha esaminato a comparazione 2 atti di compravendita recenti (anno 2022 e 2023), che si espongono, stipulati nel medesimo fabbricato condominiale di Via Malagrida di Pescara, simili all'appartamento con garage in descrizione, censiti in Catasto Urbano al **Fg. 19 P.IIa 1644 Sub. 31 (A/2) e Sub. 21 (C/6)**, pertanto con un presumibile valore simile al mq. per ubicazione e piano (*vedere allegato n° 7*).

- 1) Atto del **20/01/000** Rep. n. 000, Racc. n. 000 a rogito Notaio xxxx appartamento piano 5° (attico) - **Fg. 19, P.Ila 1644, Sub. 00** di 199 mq. con garage Sub. 000 di mq. 20. E' stato ceduto per un importo complessivo di € 285.500,00. Considerando l'incidenza del garage di circa € 20.000,00, l'immobile ha un valore di € 265.500,00 che corrisponde a circa **€ 1.334,00/mq.**
- 2) Atto del **29/06/000** Rep. n. 000, Racc. n. 00 a rogito Notaio xxxx appartamento piano 5° (attico) - **Fg. 19, P.Ila 1644, Sub. 00** di 161 mq. con garage Sub. 00 di mq. 17. E' stato ceduto per un importo complessivo di € 230.000,00. Considerando l'incidenza del garage di circa € 17.000,00, l'immobile ha un valore di € 213.000,00 che corrisponde a circa **€ 1.322,00/mq.**

In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati adottati alcuni coefficienti riduttivi per ubicazione e destinazione e pertanto è stata determinata la seguente valutazione congrua, arrivando, in base alle caratteristiche sopra esposte ad **€ 1.300,00 al mq.**

Per il garage date le caratteristiche e le dimensioni ridotte si applica un valore di **€ 1.000,00/mq.**

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. Per lo stato in cui versa l'immobile, sono stati determinati i seguenti prezzi.

STIMA immobili LOTTO UNICO in Pescara,
Via Malagrida n. 15 - **Fg. 19, P.Ila 1644 Sub. 31 – 21 –**

IMMOBILE	CATEG.	CONSISTENZA MQ.	€/mq.	Valore di stima €
Appartam. Sub. 31	A/2	184,00	1.300,00	239.200,00
Garage Sub. 21	C/6	19,00	1.000,00	19.000,00
			Valore tot. Imm.	258.200,00

10. Considerazioni finali immobili in Pescara Via Malagrida n. 15

Gli immobili rientranti nel compendio estimativo sono rappresentati da un unico lotto formati da un **APPARTAMENTO** e da un **GARAGE** siti in Pescara all'interno della

palazzina residenziale di Via Malagrida n° 15 (Pal. B), censiti in Catasto Urbano al **Fg. 19 P.Ila 1644 Sub. 31 (A/2) e Sub. 21 (C/6)**, di proprietà del Sig. xxx xxx (nato a xxx il 17/01/00 - C.F. xxxx), ed alla data odierna assumono una valutazione di mercato di € **258.200,00** (diconsi euro duecentocinquantottomila duecento/00).

11. Allegati :

da Allegato n° 1 ad Allegato n° 7

Allegato n° 1 :	Verbale di nomina perito del 30.06.2026
Allegato n° 2 :	Documentazione catastale
Allegato n° 3 :	Atto di acquisto immobile del 10/07/2015
Allegato n° 4 :	Titoli abilitativi immobile
Allegato n° 5 :	Verbale di sopralluogo del 28.07.2026
Allegato n° 6 :	Certificato ipocatastale ventennale Cons. RR. II. Pescara
Allegato n° 7 :	Atti comparativi immobili

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

Pescara, lì **03 Settembre 2026**

Il Perito Estimatore

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

