

TRIBUNALE di LANCIANO – Sezione Fallimentare
Liquidazione controllata del sovraindebitamento n° 2/3-2025
di : [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
PER LE VERIFICHE TECNICO URBANISTICHE E STIMA DI UN FABBRICATO AD USO
ABITATIVO CON ANNESSO MAGAZZINO E TERRENI IN CIVITA D'ANTINO (AQ).



Giudice Delegato : Dott.ssa Chiara D'ALFONSO
Liquidatore : Dott. Maurizio POCETTI

Valutazione al 25 luglio 2025

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti

Via Ferdinando Galiani, 24 – “Palazzo Blaga” 66100 CHIETI Tel. 0871/272785 (P. IVA 02624740698)

e-mail : fraticellistudiotecnico@gmail.com - PEC : studiofraticelli@pec.it - www.fraticellistudiotecnico.com

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA
PER LE VERIFICHE TECNICO URBANISTICHE E STIMA
DI UN FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSO
MAGAZZINO E TERRENI IN CIVITA D'ANTINO (AQ)

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI con studio in Chieti – Via F. Galiani n° 24, iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. (iscrizione n° 174) su richiesta del Dott. Maurizio POCETTI nella sua qualità di Liquidatore della procedura di LC dichiarata con Sentenza n° 5/2025 delle signore [REDACTED] e [REDACTED] del 3/3/2025 e dietro autorizzazione del Magistrato del successivo 5/3/2025, ho ricevuto l'incarico di procedere all'individuazione puntuale degli immobili di proprietà delle debitrici, alla trascrizione della Sentenza di apertura della Procedura e conseguentemente redigere perizia di valutazione degli immobili in CIVITA D'ANTINO (AQ), al fine di procedere nelle vendite.

Ad evasione del mandato ho preliminarmente esperito presso l'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI gli accertamenti del caso, effettuando le necessarie visure catastali ed ipotecarie propedeutiche ad ogni ulteriore attività.

Relativamente alla prima parte del quesito – ovvero sull'individuazione dei beni e trascrizione della Sentenza – ho già relazionato al Liquidatore e provveduto agli adempimenti presso la competente Conservatoria RR.II.

Con il presente Elaborato riferisco sulla seconda parte dell'incarico, quindi sulle notizie tecnico-urbanistiche e valorizzazione dei beni di proprietà ubicati nel Comune di CIVITA D'ANTINO (AQ).

All'esito delle consuete propedeutiche indagini ipotecarie e catastali, anche con acquisizione delle planimetrie presenti agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di L'AQUILA e del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, lo scorso 26 marzo, in affiancamento al Dott. Maurizio POCETTI ed alla presenza della Sig.ra [REDACTED] ho esperito sopralluogo sul posto per prendere diretta visione dei beni oggetto di stima, effettuato rilievo celerimetrico e fotografico dei luoghi, riscontro con gli elaborati grafici agli atti del Catasto e individuazione terreni, ed avere – in tal modo – tutti i dati utili per poter riferire compiutamente sul quesito.

Successivamente ho estrapolato notizie urbanistiche e dati tecnici riferiti all'originario progetto autorizzato, per la verifica tecnica sulla regolarità dell'immobile.

All'esito delle indagini e sopralluoghi, di seguito fornisco le notizie di rilievo e la stima richiesta.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente stima sono immobili di natura urbana e terreni nel Comune di Civita D'Antino.

In dettaglio :

- un'unità abitativa alla **Via Zahrtmann civ. 3** (già Via Madonna della Ritornata o Via Fonte) costituita da una porzione cielo / terra di un fabbricato di remota costruzione e maggior consistenza a pianta quadrata, suddiviso in due porzioni. L'appartamento in parola, che occupa il lato destro dell'edificio guardando il prospetto principale, ha sviluppo su due livelli (piano terra e 1°) collegati tramite gradinata interna. Costituisce pertinenza esclusiva dell'unità appena richiamata un **manufatto ad uso rimessa / ripostiglio** al solo piano terra ubicato posteriormente all'unità, della superficie utile di circa 19 mq.

La corte posta lateralmente al fabbricato, recintata ed in parte chiusa con piccolo cancello metallico su fronte strada, è porzione dell'area di maggior consistenza e di utilizzo indiviso con l'abitazione confinante (Bene Comune Non Censibile, p.lla 302 sub 5)



(apertasi in data [redacted] giusta Denunzia presentata all'Ufficio del Registro di LANCIANO in data [redacted] al n° [redacted] e relativa trascrizione esistente presso la ex Conservatoria RR.II. di L'AQUILA in data [redacted] con formalità R.P. [redacted]

Descrizione dei beni

Via Zahrtmann è ubicata in zona molto prossima all'ingresso del Paese, in ambito immediatamente esterno al nucleo storico cittadino raggiungibile comodamente anche a piedi.

Relativamente all'epoca di realizzazione dello stabile di appartenenza dell'appartamento oggetto di stima, vista anche la tipologia costruttiva, ho potuto accertare che la costruzione è anteriore al settembre 1976 e l'edificio - isolato rispetto ad altri - presenta sviluppo da cielo a terra su due livelli collegati tramite gradinata interna ed è stato costruito con struttura mista (muratura e cemento armato) e copertura con tetto a falde inclinate.

Il fabbricato - nel suo insieme - si presenta in precarie condizioni manutentive, anche se non presenta evidenti segni di dissesto o cedimenti strutturali in atto o pregressi. L'edificio nel suo insieme è diviso verticalmente in due unità - quella oggetto di stima sul lato destro ed altra porzione estranea alla procedura sul lato sinistro - a testimonianza di originario frazionamento in due distinte quote, evidentemente attuato a beneficio di due aventi causa. Non è presente ascensore.



L'UNITA' ABITATIVA ed annesso MAGAZZINO

Come accennato in precedenza – pur essendo di remota costruzione – l'unità abitativa si presenta in uno stato manutentivo scadente. Si compone di ingresso con angolo cucina, soggiorno, locale igienico e ripostiglio sottoscala al piano terra; al primo piano due stanze da letto a sagoma quadrata. La consistenza è di lordi mq 86, di cui utili netti 63 circa.



La zona ingresso con l'annesso angolo cucina



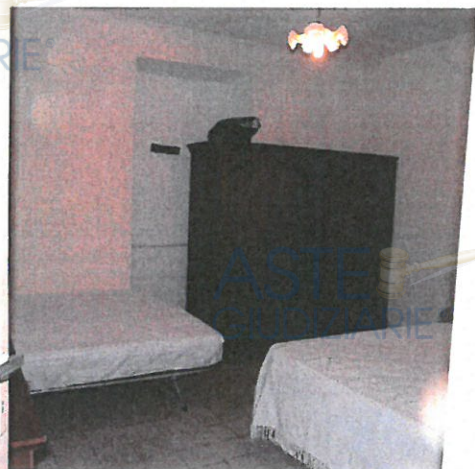
Il soggiorno e scorcio della scala di accesso al piano superiore



Il locale igienico



Il ripostiglio sottoscala



La prima stanza da letto



La seconda stanza da letto

Relativamente alle finiture presenti va detto che il pavimento è in marmette di graniglia, nel bagno è viceversa con pavimento e rivestimento in ceramica, le pareti semplicemente intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno muniti di persiane. L'impianto elettrico esistente è evidentemente fuori norma, non c'è gas ed il fornello della cucina è alimentato con bombola e l'unità è priva di riscaldamento, eccezion fatta per il caminetto esistente nella zona ingresso / cucina. E' presente notevole umidità di risalita nelle zone basamentali delle pareti a piano terra.

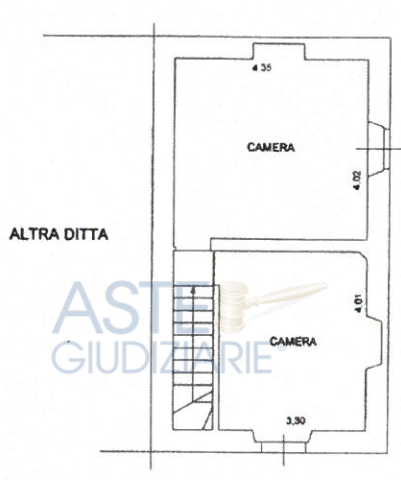
Segnalo che l'appartamento – pur risultando catastalmente censito e correttamente allibrato in Ditta – è privo di planimetria di accatastamento, tanto che per l'individuazione dei singoli ambienti ho predisposto la planimetria aggiornata sotto riprodotta ed in calce allegata sub A)

PIANO TERRA



Via Zahrtmann

PIANO PRIMO

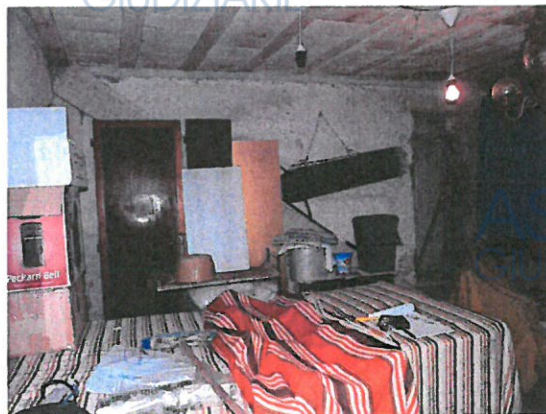


Via Zahrtmann

Dovendo procedere a smobilizzo del bene (anche per la sola quota indivisa) sarà opportuno procedere alla regolarizzazione planimetrica con VARIAZIONE catastale con pratica DOCFA con causale ***“planimetria mancante”***.

Il magazzino / rimessa – ubicato alle spalle della porzione abitativa – si articola in unico ambiente a pianta pressoché quadrata ed altezza utile interna pari a mt 2,45.

Presenta unico accesso dalla corte comune (p.lla 302 sub 5) ed è dotato di finestrino con affaccio ad Ovest, su area di distacco da altro fabbricato.



Il vano si presenta in parte al grezzo, con pavimento di mattoni o battuto di cemento; le pareti sono semplicemente intonacate ed il solaio privo di intonaco.

La porta d'ingresso è in legno ed è presente all'interno del vano unicamente impianto elettrico.

Contrariamente all'unità abitativa, per il magazzino la planimetria di accatastamento è presente ed è aderente ai luoghi è a firma dell'Ing. [redacted] e risulta acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di L'aquila in data [redacted] al Prot. T [redacted] (cfr. All B).

Come in precedenza indicato, la consistenza in termini di metri quadrati per la porzione ad uso rimessa / magazzino è di lordi 25, di cui utili netti 19.

I terreni

I terreni oggetto di stima sono rappresentati da piccoli appezzamenti suddivisi in 4 compendi distanti tra loro e ricadenti su altrettanti fogli di mappa. Hanno tutti natura AGRICOLA, così come evincibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica dal sottoscritto acquisito lo scorso 9/5 ed allegato in calce al presente Elaborato sub C).

Per quanto potuto appurare in occasione del sopralluogo sono tutti incolti da molti anni ed addirittura difficilmente individuabili.

Anche per i terreni la provenienza è riconducibile alle due SUCCESSIONI menzionate nei precedenti capitoli, pertanto sono intestati a [redacted] per i diritti indivisi pari ad 1/3, mentre quelli a foglio 9 per i diritti indivisi pari ad 1/6.

Catastalmente i fondi hanno superficie complessiva di mq 4.060 per la quota di 1/3 e mq 3.920 per la quota di 1/6 e sono così di seguito individuati:

- a foglio 5, particella 45 di mq 2.410;
- a foglio 6, particella 133 di mq 1.510;
- a foglio 15, particella 278 di mq 140;
- a foglio 9 particelle 34 di mq 1.390 e 35 di mq 2.530.

In calce al presente Elaborato accludo sub D) gli stralci planimetrici di riferimento, con le particelle oggetto di interesse evidenziate in giallo.

E' del tutto evidente che questa frammentazione in piccoli appezzamenti dislocati a distanza tra loro, la natura AGRICOLA dei singoli compendi e la quota indivisa oggetto di stima – pari ad 1/3 o 1/6 – rendono i terreni di scarso / nullo interesse commerciale.

**REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE – SITUAZIONE GIURIDICA
DEI BENI**

Effettuate le opportune verifiche urbanistiche, ipotecarie e catastali, emerge come:

- il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima ed annessa rimessa / magazzino sia di epoca anteriore al 1967;
- Sulla scorta dei rilievi effettuati sul posto e rispetto alla situazione dei luoghi, non si evidenziano porzioni realizzate in aggiunta rispetto al fabbricato d'impianto che abbiano determinato aumenti di volume o superficie utile;
- l'unità abitativa particella **302 sub 1** è priva di planimetria di accatastamento; Per ovviare a tale problematica con presentazione di pratica catastale DOCFA occorre considerare un onorario tecnico di € 600,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale e così per un totale di **€ 770,00**. A tale somma vanno ad aggiungersi ulteriori esborsi per diritti catastali (**€ 70,00**);
- l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica; per ovviare a tale carenza occorre considerare una **spesa onnicomprensiva di € 300,00**;
- da un punto di vista IPOTECARIO alla data di aggiornamento degli accertamenti (25/7/2025) non risultano TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sugli immobili in parola.

CRITERI DI STIMA e VALORI DI RIFERIMENTO

Il metodo con cui nel caso specifico mi sono basato per effettuare la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno degli immobili che di volta in volta si debbono stimare.

Gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da valutare – e che in quanto tali vanno presi in considerazione – sono i seguenti: ubicazione, tipologia costruttiva,

caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente definito un insieme omogeneo di beni simili a quello oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie. Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra i beni oggetto di stima e quelli con i quali porli in comparazione sono giunto ad una classificazione con la successiva determinazione dei valori.

Va preliminarmente precisato che il Comune di CIVITA D'ANTINO proprio perché limitrofo al cosiddetto **cratere** delimitato a seguito dei terremoti di L'AQUILA e successivamente di AMATRICE ha una scarsissima richiesta di transazioni immobiliari.

Questo perché si è determinata una "diffidenza" all'acquisto per gli edifici preesistenti e privi di accorgimenti antisismici, edifici rappresentati dalla quasi totalità del patrimonio immobiliare presente.

Peraltro, ipotizzare ristrutturazione di un bene di remota realizzazione può poter significare, quasi certamente, affrontare una spesa ben superiore che non realizzare un edificio di nuova concezione munito dei necessari criteri costruttivi attuali. Questa circostanza – evidentemente – ha determinato un vero e proprio crollo della domanda immobiliare per i beni esistenti sul territorio da oltre 20 anni.

Ciò premesso, dai borsini immobiliari comunemente reperibili per immobili ubicati in Zona Centrale di CIVITA D'ANTINO di seguito ripropongo una significativa selezione di alcuni valori per appartamenti ad uso abitativo posti in vendita ragguagliabili, per tipologie ed epoche di realizzazione, a quello in esame:

- Inserzione di "GB IMMOBILIARE" di Sora, per porzione di bifamiliare di 120 mq da ristrutturare composta da ingresso, cucina abitabile con camino e forno a legna, camera da pranzo, due camere da letto ed ulteriori due stanze, bagno e zona esterna parzialmente esclusiva, proposto in vendita ad € 29.000,00;
- Inserzione di "IMMOBILIARE SIMONETTI" di Carsoli per quadrilocale di 149 mq al 1° piano composta da sala, cucina, due camere bagno, ripostiglio, terrazzo e cantine al piano terra, proposto in vendita ad € 35.000,00.

Inoltre nel caso di specie ho potuto basarmi sui valori unitari desumibili dalle BANCHE DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di L'AQUILA per il Comune di CIVITA D'ANTINO e per la Zona di riferimento "B1" Centrale / centro storico, in modo da avere il maggior numero di dati da utilizzare nella stima come elementi di paragone.

Ritengo che tali ultimi elementi di raffronto siano alquanto attendibili, dal momento che i Tecnici dell'AGENZIA DEL TERRITORIO preposti alle valutazioni vengono investiti – quale organo tecnico del MINISTERO DELLE FINANZE in occasione di contenzioso tributario, controversie su valutazioni di immobili e quant'altro – ad esprimersi sulla congruità dei valori dichiarati sugli atti o su pareri tecnici di stima per immobili privi di rendita, assumendo quindi la veste di organo *super partes* che si connota come soggetto autorevole sotto tutti gli aspetti tecnico estimativi.

STIMA DEI BENI

Alla luce delle caratteristiche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per immobili simili a quelli in esame ovvero con caratteristiche ad essi ragguagliabili; dopo averne considerato l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e costruttive, il grado di finitura e scadente manutenzione, la totale assenza di impianto termico per l'unità abitativa, la distribuzione degli ambienti, l'esistenza di impianto elettrico non a norma e la diffusa presenza di umidità nelle zone basamentali dei vani a pian terreno, il tutto illustrato nel corso dell'elaborato, ma anche tenendo conto del momento "storico" del mercato immobiliare che sta attraversando un periodo di particolare congiuntura, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima prudenziali:

- pari ad € 300,00 / mq per la porzione abitativa particella 302 sub 1 (di lordi mq 82);
- pari ad € 150,00 / mq per la rimessa / deposito particella 302 sub 4 (di lordi mq 25);
- pari ad € 0,25 / mq per i terreni di natura agricola (di complessivi mq 7.980)-

Preciso come i valori sopra indicati tengano conto principalmente della difficoltà di vendita della quota indivisa pari ad 1/3 dello stato manutentivo scadente dell'unità immobiliare abitativa e relativo annesso, dello scarso/nullo interesse commerciale per terreni e dell'esistenza di parti comuni del fabbricato quali spazi esterni, recinzione ecc., elementi – questi – non suscettibili di valutazione singola e separata.

Sul punto, evidenzio come i valori desumibili dalle banche dati O.M.I. per le ABITAZIONI DI TIPO CIVILE in CIVITA D'ANTINO con stato conservativo "NORMALE" (2° semestre 2024) indichino per le abitazioni di **tipo economico** una valorizzazione oscillante da un minimo di € 320 ad un massimo di € 480/mq per la Zona "B1" – Centrale / CENTRO STORICO (cfr. Allegato E).

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene:

- ad una valorizzazione complessiva **dell'unità abitativa particella 302 sub 1** e dell'annesso e pertinenziale **vano accessorio particella 302 sub 4** pari ad € 28.350,00 riferita alla piena proprietà. Poiché la quota oggetto di stima è pari ad 1/3, ne deriva una valorizzazione di € 9.450,00 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 9.500,00 (novemilacinquecento)-**

- ad una **valorizzazione complessiva dei terreni** – rispettivamente per la quota pari ad 1/3 su quelli ricadenti a foglio 5 – 6 – 15 e pari ad 1/6 per quelli allibrati a foglio 9 – pari ad € 501,00 che ritengo opportuno arrotondare **500,00 (cinquecento) -**

e così per un valore complessivo di stima pari ad **€ 10.000,00 (diecimila) -**

CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione dapprima sulle verifiche tecnico urbanistiche dei beni e successivamente in merito alle stime richieste.

Rassegno pertanto il mandato allegando in calce alla presente Relazione Tecnica i sotto elencati elaborati che ne formano – in tal modo – parte integrante e sostanziale.

Chieti li 25/7/2025



ALLEGATI

- A)** Planimetria quotata dello stato dei luoghi a seguito di rilievo e restituzione grafica;
- B)** Planimetria di accatastamento esistente agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio dal 1987 (a firma Ing. Sandro Di Fabio);
- C)** Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito presso il Comune di CIVITA D'ANTINO;
- D)** Stralcio dei fogli di mappa 5 – 6 – 9 – 15 di Civita D'Antino, con l'individuazione dei compendi oggetto di stima;
- E)** Stralcio della banca dati O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di L'Aquila per il Comune di CIVITA D'ANTINO, Zona "B1" – Centrale / CENTRO STORICO (1° semestre 2024);
- F)** Ispezione ipotecaria a nome [REDACTED] con copia delle DENUNZIE DI SUCCESSIONE trascritte in data [REDACTED] con formalità R.P. [REDACTED] (in morte [REDACTED] e [REDACTED] con formalità R.P. [REDACTED] (in morte [REDACTED]) -