

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER LA VERIFICA TECNICO URBANISTICA
E STIMA DI UN FABBRICATO AD USO ABITATIVO CON ANNESSO
MAGAZZINO E TERRENI IN CHIETI – STRADA DEI FIORI,
OLTRE DUE AUTOVETTURE

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 della Dott.ssa Paola RUSCETTA nella sua qualità di Liquidatore della Procedura di sovraindebitamento e dietro autorizzazione del Magistrato, lo scorso 14/10/2024 ho ricevuto l'incarico di procedere alla stima avente per oggetto gli immobili in CHIETI – Strada dei Fiori, oltre due autovetture di proprietà del sig. [REDACTED] (debitore), per valutarne l'attuale valore commerciale, la presenza di vincoli di sorta e/o presenza di formalità pregiudizievoli, per stabilirne la vendita e relative modalità.

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.

Quindi, avendo anche acquisito le planimetrie di accatastamento dei beni, in affiancamento alla Dott.ssa RUSCETTA ho effettuato sopralluogo sul posto per prendere diretta visione dei cespiti, anche con rilievo celerimetrico e fotografico dei luoghi e riscontro con gli elaborati grafici agli atti del Catasto ed avere – in tal modo – tutti i dati utili per poter riferire compiutamente sul quesito.

Successivamente ho effettuato accesso agli atti del Comune di CHIETI per reperire notizie urbanistiche circa l'originario progetto autorizzato e per la verifica tecnica sulla regolarità dei beni visionati.

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:

A) un fabbricato su due livelli (terra e 1°) ad uso abitativo ubicato in CHIETI alla Strada dei Fiori (Colle San Paolo), pervenuto al [REDACTED] in forza di COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Alfredo Pretaroli del 14/11/2012, Rep. 83990 da [REDACTED]

B) altro manufatto poco discosto sempre su due livelli (seminterrato e terra) ad uso ripostiglio / magazzino sempre in CHIETI alla Strada dei Fiori, pervenuto al [REDACTED] in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI ai rogiti Notaio Giuseppe Tragnone del 9/5/2016 Rep. 47475 da [REDACTED]. A detto manufatto è annesso terreno pertinenziale di natura agricola e corte indivisa.

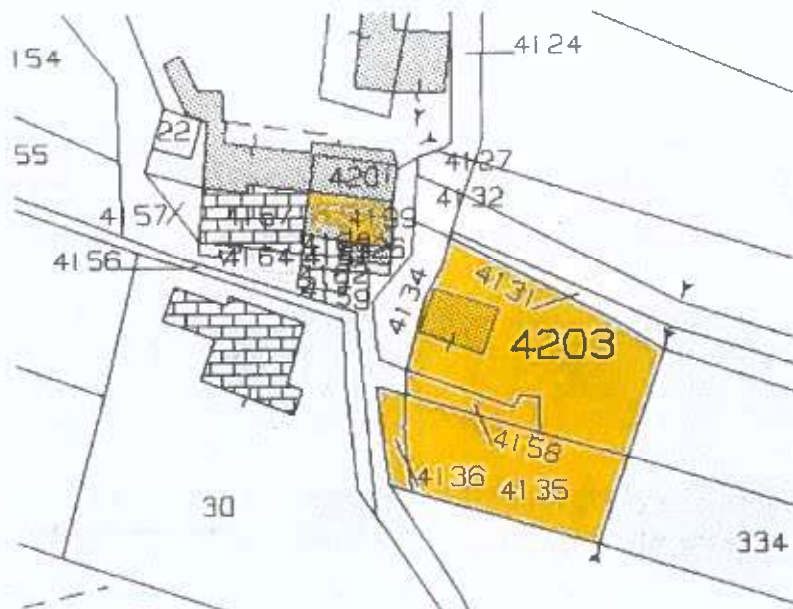
C) vettura LANCIA Mod. "DEDRA 1.8" con targa AP 750 ES;

D) vettura ALFA ROMEO Mod. "156 1.6 quadrifoglio" con targa AP 361 EL.

Gli immobili sono così identificati:

- in Catasto Fabbricati del Comune di CHIETI al foglio di mappa 15, rispettivamente particella 4199 piani terra e 1° (fabbricato ad uso abitativo), Cat. A/4 di vani 4,5 con superficie catastale di mq 114 (escluse aree scoperte mq 110) e rendita pari ad € 209,17 e particella 4203, Cat. C/2 di mq 63 (il ripostiglio / magazzino) con rendita pari ad € 126,89;
- il terreno, al foglio di mappa 15, particelle 4203 quale Ente Urbano di mq 390 - 4135 di mq 255 - 4136 di mq 25 così per complessivi mq 280, e diritti su Corte comune particella 4158 di mq 42 -

L'individuazione in mappa dei beni è quella evincibile dallo stralcio sotto riprodotto, con l'evidenza delle particelle di proprietà [REDACTED]



L'intestazione catastale è corretta, con gli immobili in ditta [REDACTED]

Strada dei Fiori è una via della Contrada "Colle San Paolo", pertanto zona esterna rispetto al centro cittadino, che dista all'incirca 10 chilometri. Tuttavia è ben collegata sia con Chieti "alta" che con lo Scalo grazie a strade comunali e alla S.P. Chieti – Francavilla al Mare.

E' zona molto tranquilla caratterizzata da terreni agricoli ben coltivati ma – proprio per la posizione panoramica di assoluto privilegio – da fabbricati isolati anche con caratteristiche a villino, con veduta che spazia dalla vallata del Fiume Pescara ai monti della Majella.

Relativamente all'epoca di realizzazione degli stabili di appartenenza dell'appartamento ed annesso magazzino oggetto di stima ho potuto accertare che entrambe le costruzioni sono di epoca anteriore al settembre 1976.

Nel prosieguo della relazione fornisco i dettagli tipologici, costruttivi e di finitura dei due fabbricati di appartenenza dei beni.

DESCRIZIONE dell'UNITA' ABITATIVA (PARTICELLA 4199)

Si tratta di unità abitativa su due livelli (piano terra e 1°) attualmente utilizzata dal nucleo familiare del debitore principale.

L'appartamento si compone zona giorno al piano terra con ingresso-cucina, camera e locale igienico al piano terra e zona notte al piano superiore, con ulteriori due camere e terrazzino chiuso con veranda. Il collegamento verticale tra i due livelli è consentito grazie a gradinata interna.

L'unità è infine dotata di piccola corte esterna di utilizzo esclusivo.





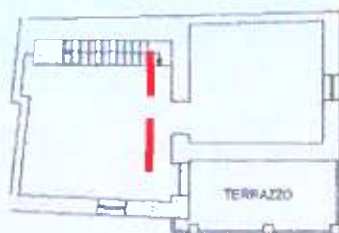
Come accennato in precedenza – pur essendo di remota costruzione – il fabbricato, realizzato in muratura di mattoni, si presenta in discreto stato manutentivo anche grazie ad interventi di manutenzione che negli anni hanno interessato i paramenti esterni, le solette balconi e velette, i pluviali, ecc.

I vani, nel loro insieme, sviluppano lordi mq 110 circa, di cui utili netti mq 80 circa. Il balcone mq 10 circa. Segnalo come il terrazzino risulti chiuso senza le necessarie autorizzazioni con veranda di alluminio e vetro; nei successivi capitoli andrò a trattare il discorso della eventuale regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario.

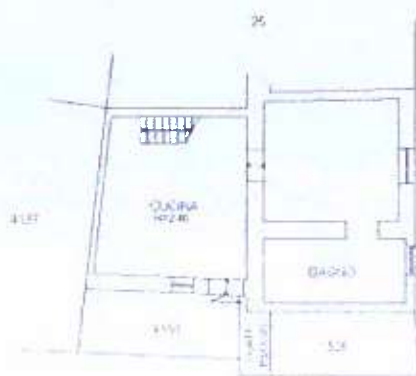
La planimetria di accatastamento dell'abitazione (allegata in calce alla Relazione sub B) non pienamente conforme ai luoghi è a firma del Geom. Rolando BASCELLI e risulta acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Chieti in data 20/7/2012 al Prot. 114750 -

Le difformità riscontrate sono assolutamente marginali, atteso che non è rappresentato un tramezzo divisorio al 1° piano – evidenziato in rosso nello stralcio sotto riportata – creato per disimpegnare le due stanze da letto. Viceversa, il terrazzino risulta chiuso con veranda realizzata abusivamente.

PIANO PRIMO
H= 3,20



PIANO TERRA
H= 2,70

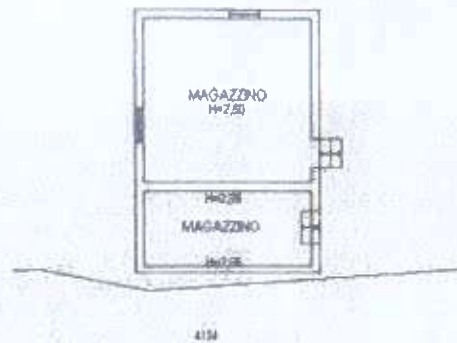


L'altezza netta interna è pari a mt 2,40 per la porzione al piano terra e pari a mt 2,60 per gli ambienti al 1° piano (che risultano controsoffittati).

DESCRIZIONE del LOCALE RIMESSA (PARTICELLA 4203)

Si tratta di edificio poco discosto rispetto a quello in precedenza descritto, a pianta rettangolare, con due ambienti ad uso ripostiglio / magazzino al piano terra ed altro ad uso cantina al piano seminterrato sottostante.

La planimetria di accatastamento del predetto vano, perfettamente aderente ai luoghi, è quella di seguito in parte riprodotta ed è aderente allo stato dei luoghi; è a firma del Geom. Rolando BASCELLI e risulta acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Chieti in data 2031/12/2012 Prot. 219669 -



PIANO SEMINTERRATO
± 2,10



STATO MANUTENTIVO e di CONSERVAZIONE GENERALE

L'unità abitativa (p.lla 4199) si presenta in discrete condizioni di conservazione generale, così come evincibile dalle istantanee più significative sotto riprodotte





In particolare, relativamente ai materiali utilizzati, va detto che sono di tipo ordinario, con i pavimenti in ceramica nell'ingresso – cucina e stanze da letto; le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in alluminio dotate di vetro-camera e le pareti semplicemente tinteggiate. Il locale igienico presenta pavimento e rivestimento in ceramica ma con presenza di notevole umidità con tutta probabilità dovuta a condensa. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio e bombolone GPL.

Il locale magazzino (p.lla 4203) si compone – in buona sostanza – di tre ambienti, dei quali due al piano terra rispettivamente di netti mq 23 e 10 e cantina al piano seminterrato. Non vi sono particolarità da evidenziare se non il fatto che il fabbricato presenta copertura piana ed è realizzato con struttura in blocchetti di cemento. La corte pertinenziale è – di fatto – rappresentata da un piazzale in battuto di cemento antistante il locale principale ed i terreni circostanti che inglobano anche una corte (particella 4158)



REGOLARITA' URBANISTICA - VERIFICA ACCATASTAMENTO - SITUAZIONE GIURIDICA DEI BENI

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

- i fabbricati di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima siano di epoca anteriore al settembre 1967;
- l'unità abitativa particella 4199 non è stata oggetto di lavori di sorta ma, rispetto alla planimetria agli atti del Catasto, si evidenzia la chiusura con veranda del balcone al 1° piano, che si configura quale porzione realizzata in aggiunta che ha, di fatto, determinato aumento di superficie utile (mq 9,50) e conseguente volume (mc 24,70). Dall'accesso agli atti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Chieti è emerso come nessuna istanza di sanatoria risulti presentata a nome [REDACTED]



■ A titolo informativo segnalo che per la regolarizzazione urbanistica e catastale necessaria per ovviare alle problematiche evidenziate e per “sanare” la difformità rappresentata dalla abusiva realizzazione della veranda occorrerà provvedere all’inoltro presso lo Sportello Unico dell’Edilizia di Chieti (S.U.E.) di S.C.I.A. “in sanatoria” e – all’esito della favorevole istruttoria della pratica – del relativo aggiornamento catastale da effettuarsi presso l’Agenzia del Territorio con procedura automatizzata DOCFA. Per tali attività si può considerare un onorario tecnico di € 3.500,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale.

A tale somma vanno ad aggiungersi ulteriori esborsi per sanzione su pratica in sanatoria (€ 1.000,00), diritti di istruttoria (€ 102,00) da versare al S.U.E. e diritti catastali su variazione DOCFA (€ 70,00).

Ne consegue un esborso di circa **€ 6.000,00** per la regolarizzazione tecnico / urbanistica del bene.

■ l’appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); per la predisposizione del relativo certificato occorre considerare una spesa tecnica complessiva di **€ 300,00** -

■ in forza della abusiva realizzazione della veranda, la planimetria di accatastamento agli atti dell’Agenzia del Territorio a firma Geom. Rolando BASCELLI inoltrata in data 20/7/2012 non è aderente ai luoghi e va aggiornata, con le modalità richiamate nel precedente punto;

Da un punto di vista IPOTECARIO alla data di aggiornamento degli accertamenti (11/3/2025) risultano le seguenti TRASCRIZIONI / ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

- **IPOTECA VOLONTARIA** per € 196.000,00 (capitale € 98.000,00) a favore della B.N.L. Spa con sede in Roma (C.F. 09339391006) ed a carico [REDACTED] [REDACTED] ipoteca derivante da Mutuo Fondiario per Notaio Alfredo Pretaroli del 14/11/2012 Rep. 83991 – La relativa formalità risulta iscritta in data 16/11/2012 al R.P. 2079.

L’ipoteca riguarda unicamente l’unità abitativa **particella 4199** -

- **DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO** favore della massa dei creditori di [REDACTED], derivante da atto del TRIBUNALE di CHIETI Rep. 73 del 9/8/2024.

La relativa formalità risulta trascritta in data 13/9/2024 al R.P. 13444 -

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore della B.N.L. Spa con sede in Roma (C.F. 09339391006) ed a carico [REDACTED] giusta atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 28/10/2024 Rep. 1551. La relativa formalità risulta iscritta in data 4/12/2024 al R.P. 17619 -

Il pignoramento riguarda unicamente l'unità abitativa **particella 4199** -

LE AUTOVETTURE

Come in precedenza accennato, oggetto di valorizzazione sono anche due autovetture:

Vettura LANCIA Mod. "DEDRA 1.8" con targa AP 750 ES

Si tratta di vettura berlina immatricolata nel maggio 1997 munita di libretto di circolazione ma ferma già da diversi anni



Non è stato possibile accertare il chilometraggio percorso ma dal libretto di circolazione emerge come l'ultima revisione sia stata effettuata nel dicembre 2017.

La vettura si presenta in discreto stato di manutenzione.

Vettura ALFA ROMEO Mod. "156 1.6 quadrifoglio" con targa AP 361 EL

Si tratta di vettura berlina immatricolata nel maggio 1997 munita di libretto di circolazione ma ferma già da diversi anni



Dal libretto di circolazione emerge come l'ultima revisione sia stata effettuata nel novembre 2019. La vettura si presenta in discreto stato di manutenzione.

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 il bene oggetto di stima e quelli con i quali porlo in comparazione sono giunto ad una classificazione con la successiva determinazione dei valori.

In particolare, dai borsini immobiliari comunemente reperibili per immobili ubicati in Zona Periferica di CHIETI di seguito ripropongo una significativa selezione di alcuni valori per appartamenti ad uso abitativo in vendita ragguagliabili, per tipologie, a quello in esame:

- Inserzione di "TECNOCASA CHIETI CENTRO" per villino in Via dei Mille su quattro livelli, per complessivi mq 495 oltre 1000 mq di terreno, proposto in vendita ad € 270.000,00 (€ 545 / mq);
- Inserzione di "GABETTI" per fabbricato unifamiliare da ristrutturare in Contrada San Salvatore comprensivo di due unità immobiliari di circa 110 mq ciascuna oltre terreno; proposto in vendita ad € 80.000,00;

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 CHIETI per la Zona "R6" Extraurbana di riferimento, 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 quello in esame ovvero con caratteristiche ad esso ragguagliabili; dopo averne considerato l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e costruttive, il grado di finitura e manutenzione, la consistenza in termini di superficie lorda ed utile effettiva, la distribuzione degli ambienti, la presenza del magazzino ripostiglio e dei terreni, 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 € 600,00 / mq per la porzione abitativa (lordi mq 110), valore ridotto ad 1/3 per il balcone (mq 10);

Pari ad € 250,00 per la rimessa / box al piano terra e seminterrato (di lordi mq 106 e utili 63);

Pari ad € 4,00 / mq per i terreni con destinazione agricola.

Preciso come i valori sopra indicati tengano conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, dell'esistenza di parti esclusive del fabbricato quali corte antistante, spazi esterni, recinto e cancelli, ecc. oltre che tecnologiche presenti (allacci fognari, illuminazione), 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 ECONOMICO in CHIETI con stato conservativo "NORMALE" (2° semestre 2024) indichino una valorizzazione oscillante da un minimo di € 500 ad un massimo di € 750 / mq per le abitazioni e da un minimo di € 350 ad un massimo di € 500 / mq per le rimesse (cfr. Allegato in calce).

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene ad una valorizzazione complessiva:

- Pari ad € 68.000,00 per l'unità abitativa particella 4199 ed aree annesse;
- Pari ad € 26.500,00 per l'unità ad uso magazzino / ripostiglio particella 4203 con la relativa area urbana;

- Pari ad € 1.200,00 per i terreni agricoli.

Così per un totale pari ad € 95.700,00 (novantacinquemilasettecento) -

Per le autovetture:

- Pari ad € 300,00 per la LANCIA DEDRA

- Pari ad € 700,00 per l'ALFA ROMEO 156

CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione dapprima sulle verifiche tecnico urbanistiche 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 30/4/2025



Il Consulente Tecnico

Giacomo FRATICELLI

ALLEGATI

- A. Visure catastali aggiornate;
- B. Planimetrie di accatastamento degli immobili esistenti agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio a firma Geom. Rolando BASCELLI;
- C. Ispezioni ipotecarie a nome [REDACTED] e copia dell'IPOTECA VOLONTARIA e PIGNORAMENTO da parte della BNL Spa;
- D. Copia dei libretti di circolazione delle AUTOVETTURE;
- E. Stralcio della banca dati O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di CHIETI, Zona "R6" – Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO (2° semestre 2024);
- F. Verbale di sopralluogo del 5/11/2024.



TRIBUNALE DI CHIETI

Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. / CRON. 3605/25

(R.V.G.) 910/25

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

L'anno 2025, il giorno 22 del mese di MAGGIO avanti al sottoscritto
FUNZIONARIO GIUDIZIARIO dell'intestato Tribunale è
personalmente presente il Geom. Giacomo FRATICELLI nato a CHIETI (CH) il 20
aprile 1962, C.F. : FRT GCM 62D20 C632P identificato a mezzo carta d'identità n° CA
78442 UW rilasciata dal Comune di Chieti in data 24/2/2025 il quale chiede di
asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia composta da n° 16 pagine
(comprensiva del verbale) e redatta in data 30 aprile 2025 nell'interesse della
Procedura di Liquidazione Controllata del sovraindebitamento di [REDACTED]

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.)
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli
presta ripetendo: **"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico
affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità"**.

Del che il presente verbale.

L.C.S.

Il perito



Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Vincenzo FRICARICO

