

# Tribunale Civile di Roma

## Sezione Fallimentare



**Fallimento “Barattelli Costruzioni S.a.s” n. 53/2009**



**Giudice Delegato: Dott. Aldo Ruggiero**

**Curatore: Dott. De Stasio Federico**

**C.T.U. :** omissis



**OGGETTO:** Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa a: i beni immobili compresi nel fallimento della Barattelli Costruzioni S.a.s.



## Premessa

In data 28 febbraio 2020 venivo informato dal Curatore del Fallimento Dott. Federico de Stasio che, il Comitato dei Creditori con comunicazioni del 19 e 23 febbraio 2020 e del 28 febbraio 2020 ha autorizzato la curatela ad integrare la nomina dello scrivente CTU quale coadiutore per la stima dei seguenti immobili di proprietà del fallimento, siti in L'Aquila.

## Scopo della stima

Il Fallimento "Barattelli Costruzioni s.a.s.", ha nel proprio compendio fallimentare, dei terreni non edificabili in L' Aquila (AQ), in zona periferica denominata Torretta, con accesso da Via dei Ciocca.

I terreni oggetto della richiesta di stima sono i seguenti:

- TERRENI censiti al NCT di L'Aquila al Foglio 90, particelle: 2621; 2623; 2624; 2625; 2626; 2654; 2655; 2656; 2657; 2658; 2659; 2661; 2663; 2665.

- Fabbricato rurale censito al NCT di L'Aquila al Foglio 90, particella 2619.

Queste particelle sono la parte residuale delle particelle utilizzate per la costruzione di un complesso immobiliare formato da tre palazzine poste in linea.

Alcune di esse non possono essere prese in esame perché di fatto già utilizzate per altri scopi a servizio del complesso immobiliare.

## Le 9 particelle da escludere perché già utilizzate a parcheggio e passaggio dai condomini ivi residenti.

Le particelle **2621, 2623, 2624, 2625 e 2626**, si trovano nel piazzale antistante i tre fabbricati e risultano oggi utilizzati come parcheggio a servizio dei tre fabbricati, mentre la particella 2626 della strada fra i fabbricati dei civici 15 e 17.



Le particelle **2661, 2663 e 2665** circondano la palazzina al civico 17 ed in parte servono da passaggio pedonabile e carrabile nonché via di accesso alle particelle che andremo a valutare, la restante parte è incorporata nella proprietà o giardino.

Il fabbricato rurale censito al NCT Foglio 90,

particella **2619** anche se risulta ancora censito oggi non esiste, questa particella fa oggi parte dell'ingresso della palazzina posta al civico 13, il piccolo fabbricato rurale è stato demolito.

### **Terreni oggetto di stima**

Ne deriva che i terreni in esame sono le particelle **2654, 2655, 2656, 2657, 2658 e 2659** e si trovano nella zona est dell'Aquila, in località Torretta, precisamente in Via Dei Ciocca dietro agli edifici dei civici 13, 15 e 16, la cui cubatura è stata utilizzata per realizzare i suddetti edifici.

### **Risposte ai quesiti posti dal curatore**

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); quindi fornire al Curatore la planimetria catastale dell'immobile;**

È stata verificata la completezza della documentazione e appurata la presenza della Relazione Notarile a Firma del Notaio Dott.ssa Marina Manzella del 17 giugno 2011

- 2) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**

I terreni in esame risultano regolarmente censiti:

Omissis

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1	L'AQUILA (AQ) Sez.A	90	2654		SEMIN ARBOR	1	1 are 75 ca	R.D.Euro:0,99 R.A. Euro: 0,50
T	Proprieta' per 1/1	L'AQUILA (AQ) Sez.A	90	2655		SEMIN ARBOR	1	1 are 68 ca	R.D.Euro:0,95 R.A. Euro: 0,48
T	Proprieta' per 1/1	L'AQUILA (AQ) Sez.A	90	2656		SEMIN ARBOR	3	1 are 28 ca	R.D.Euro:0,30 R.A. Euro: 0,26
T	Proprieta' per 1/1	L'AQUILA (AQ) Sez.A	90	2657		SEMIN ARBOR	3	88 ca	R.D.Euro:0,20 R.A. Euro: 0,18
T	Proprieta' per 1/1	L'AQUILA (AQ) Sez.A	90	2658		SEMIN ARBOR	2	8 are 11 ca	R.D.Euro:3,35 R.A. Euro: 2,30
T	Proprieta' per 1/1	L'AQUILA (AQ) Sez.A	90	2659		SEMIN ARBOR	2	7 are 64 ca	R.D.Euro:3,16 R.A. Euro: 2,17

**3) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi;**

Dall' esame dello stato dei luoghi e dalla descrizione del lotto, nella documentazione allegata e di provenienza, è possibile verificarne la corrispondenza.

**4) descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte proprietà, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;**

Non sono state riscontrate difformità.

**5) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non acquisite (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, ad eccezione della particella 2658, su cui è stata edificata una costruzione abusiva che si eleva su un solo piano, della superficie di circa mq. 60.

Dalle foto ricavate da Google Maps non è possibile dichiarare se trattasi di locali ad uso residenziale o se utilizzati come ricovero attrezzi.



Dalla foto, sempre ricavata da Google Maps, ma risalente al 2009, sembra che la costruzione non fosse ancora presente.



Purtroppo a causa della vegetazione non è stato possibile verificare la presenza o meno di persone stanziali, né capire se trattasi di edificio residenziale o ricovero attrezzi e sementi.

- 6) segnalare, per converso, se gli immobili terreni contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello acquisito, pur conservando autonomi identificativi catastali;**

Non sussistono problematiche descritte all'art. 6.

- 7) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Curatore e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;**

Non si ritiene necessario procedere ad aggiornamenti catastali, non è possibile censire l'immobile abusivo in quanto sarebbe propedeutico ottenere prima almeno un titolo abilitativo in sanatoria. Essendo inoltre tutta l'area recintata non è possibile accedervi.

- 8) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**

omissis



CERTIFICATO NOTARILE IPOCATASTALE

NOMINATIVI:

omissis



omissis

Comune di L'Aquila.



Terreno di mq. 494,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.1\ 61 are 04

ca 94 RD 0,51 RA 0,51;

-Terreno di mq. 52,00 qualità Fabb rurale censito al NCT al Foglio 90 part.2619 are 00

-Terreno di mq. 265,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2665 are 02 ca

65 RD 0,27 RA 0,27;

ca 34 RD 0,55 RA 0,55;

-Terreno di mq. 128,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2656 are

OI ca 28 RD 0,30 RA 0,26;

-Terreno di mq. 175,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2654 are OI ca

75 RD 0,99 RA 0,50;



-Terreno di mq. 168,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2655 are 01 ca

68 RD 0,95 RA 0,48;

-Terreno di mq. 8 I 1,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2658 are 08 ca

11 RD 3,35 RA 2,30;

-Terreno di mq. 764,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2659 are 07 ca

64 RD 3, 16 RA 2,17;

-Terreno di mq.88,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2657 are 00 ca 88

RD 0,20 RA 0,18;

-Terreno di mq. 149 ,00 qualità vigneto censito al NCT al Foglio 90 part.2624 are 01 ca 49

RD 0,62 RA 1,00

-Terreno di mq. 30,00 qualità vigneto censito al NCT al Foglio 90 part.2625 are 00 ca 30 RD

0,12 RA 0,20;

-Terreno di mq. 176,00 qualità sem arbor censito al NCT al Foglio 90 part.2626 are 01 ca 76

RD 0,41 RA 0,36;

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I predetti immobili risultano gravati dalle formalità meglio precisate nell'allegato " D" al presente atto di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

Roma addì 17 giugno 2011

**9) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

Le mappe censuarie sono state acquisite ed allegate alla presente perizia di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**10) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale., o in caso di terreni indicare la destinazione urbanistica con relativa cubatura in caso di terreni edificabili) prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Foglio	Part	Indirizzo	Cons.	Art. PRG	Descrizione PRG 2017
90	2654	Via dei Ciocca	175	29	Zona destinata a verde pubblico
90	2655	Via dei Ciocca	168	29	Zona destinata a verde pubblico
90	2656	Via dei Ciocca	128	29	Zona destinata a verde pubblico
90	2657	Via dei Ciocca	88	29	Zona destinata a verde pubblico
90	2658	Via dei Ciocca	811	29	Zona destinata a verde pubblico
90	2659	Via dei Ciocca	764	29	Zona destinata a verde pubblico

*Art. 29 (zona a verde pubblico)*

Zona in cui è ammessa la conservazione e la creazione di parchi pubblici attrezzati.

**11) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;**

Trattandosi di un lotto di terreno le normative succitate non trovano applicazione.

**12) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, caratteristiche, confini e dati catastali attuali;**

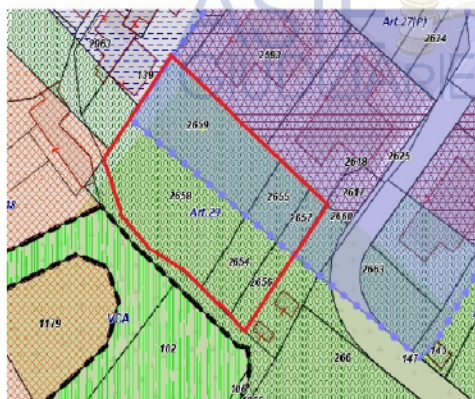
L'oggetto di stima sono quindi i 6 lotti di terreno visibili nel rettangolo rosso. I lotti sono il residuo di una maggiore consistenza utilizzata per la costruzione degli edifici adiacenti. Allo stato attuale i lotti individuati e delimitati in rosso, pur facenti parte dei cespiti nella proprietà e



disponibilità del fallimento, sono utilizzati in qualità di orti da alcuni residenti senza alcuna autorizzazione.

L'insieme delle particelle individuate, formano un lotto di terreno contornato da alberature su tutto il perimetro ed adibito ad orto cittadino.

I terreni in esame hanno accesso da Via dei Ciocca, quadrante est della città, in zona denominata Torretta-Sant'Elia, quartiere che si è sviluppato nell'antica zona di partenza del "Tratturo Magno", che partiva da Collemaggio verso la Val Pescara. Nascente dalla zona sud del cimitero comunale, comprende ad est la frazione Gignano, che sorge presso la biforcazione della SS 17, ed a sud la contrada Sant'Elia.



Ospita anche il Comando Regionale del Corpo Forestale e alcune scuole. La chiesa parrocchiale è stata costruita nel 2011, dedicata a San Mario. Sant'Elia ospita la sede di alcune banche italiane, e si trova a lambire la SS 17 a sud di Porta Napoli. La chiesa parrocchiale degli anni '60, ricostruita dopo il 200, è dedicata a San Lorenzo.

## Cosistenza

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Piano	Cons.	Descrizione
90	2654		Via dei Ciocca		T	175	Bosco ceduo
90	2655		Via dei Ciocca		T	168	Vigneto
90	2656		Via dei Ciocca		T	128	seminativo
90	2657		Via dei Ciocca		T	88	Bosco ceduo
90	2658		Via dei Ciocca		T	811	seminativo
90	2659		Via dei Ciocca		T	764	Incolt. produttivo
Totale consistenza Mq.						2.134	

I terreni oggetto del fallimento hanno una superficie totale pari a mq. 2.134, l'insieme dei sei lotti confina: a nord/Est con fabbricati civico; a Sud/Ovest con strada vicinale; a Nord/Ovest con altra proprietà.

- 13) dire se è possibile vendere il bene in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Curatore) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Le particelle di terreno oggetto di stima potrebbero essere messe in vendita anche come singoli lotti, attualmente l'insieme forma un singolo lotto, recintato, con la presenza di un piccolo fabbricato. Inoltre ad una parte delle particelle soggette all'art. 29 è sovrapposto l'art. 27 (parcheggi), quindi un lotto più grande potrebbe risultare più interessante. Per quanto detto lo scrivente CTU propone di metterlo in vendita come singolo lotto.

- 14) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili al Fallimento in epigrafe indicato (registrati in data antecedente alla data della dichiarazione di Fallimento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**

**segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;**

L'area risulta libera ed in parte occupata abusivamente, quindi priva di contratti di locazione di nessun titolo.

- 15) Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;**

Dalle visure eseguite non risultano vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

- 16) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari**



**consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

Lo scopo della presente perizia tecnico-estimativa, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si possono utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA)

- Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Approach – MA)

Il primo procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione.

Il secondo metodo è basato su una stima diretta di tipo sintetico/comparativa, operata comparando terreni simili, compravenduti nell'ultimo periodo.

Non potendo disporre di alcuni valori trattandosi di un terreno non edificabile, ecc... si è scelto di utilizzare il Metodo diretto.

Premesso che il reperimento di prezzi noti e recenti di lotti edificabili non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti a terreni siti nelle stesse zone prese in esame, di quelli ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari, determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Da queste analisi e ricerche è stato individuato un prezzo al metro quadrato, detto valore è stato quindi mediato con parametri di comparazione fisico-tecnici quali:

- Localizzazione e consistenza;
- Spese per completare l'iter del procedimento tecnico-urbanistico;

*Il valore unitario così mediato preso a base della stima è di € 23,00/Mq.*

Da cui si ricava che il valore del singolo lotto sarà pari ad Euro:

Lotto	Descrizione	Superficie	€/MQ	Totale
1	Terreno	2.134	23,00	€ 49.082,00

Confini: a nord/Est con fabbricati civico ; a Sud/Ovest con strada vicinale; a Nord/Ovest con altra proprietà.

Censito al NCEU di L'Aquila: al Foglio 90. Particelle: 2654, 2655, 2656, 2657, 2658 e 2659

## **Valore complessivo del compendio immobiliare**

Da quanto sopra esposto si evince che il valore globale di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, formato dalle particelle di terreno prese in esame, assomma ad Euro **€. 49.082,00**

*(Diconsi Euro quarantanovemilaottantadue/00)*



### **17) Conclusioni**

Il sottoscritto CTU deposita tutta la documentazione consegnata in sede di conferimento d'incarico congiuntamente a quella eventualmente raccolta o consegnata dal Curatore nel corso delle attività relative all'incarico assegnato, unitamente alla presente relazione, ai relativi allegati.

Con la presente relazione, costituita da 11 pagine dattiloscritte e 4 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma li, 24/01/2021

omissis





**Estratto di mappa**



ESTRATTO DI MAPPA  
Foglio 90

Particella 2654 – 2655 – 2656 – 2657 – 2656 - 2659

