

STUDIO FRATICELLI

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Via F. Galiani, 24

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI – Volontaria Giurisdizione Civile
Procedimento Iscritto al n° R.V.G.N. 754 / 2023**

Eredità giacente di : DI PATRIZI Giovanni (C.F. DPT GNN 39Ro6 C632J)

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

***PER LE VERIFICHE TECNICO URBANISTICHE E STIMA DI UN
APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA RIMESSA E
RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO IN CHIETI – VIA PANFILO SERAFINI, 8 (già
Via R. De Novellis).***



Giudice : Dott. Francesco GRASSI

Curatore dell'eredità giacente : Avv. Paolo SPERDUTI

Valutazione al 28 febbraio 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 LA VERIFICA TECNICO URBANISTICA
E STIMA DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CON
ANNESSA RIMESSA E RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO IN CHIETI
– VIA PANFILO SERAFINI 8 (già Via Via R. De Novellis)

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI con studio in Chieti – Viale Giovanni Amendola n° 44, iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. (iscrizione n° 174) su richiesta dell'Avv. Paolo SPERDUTI nella sua qualità di Curatore dell'eredità giacente del Sig. DI PATRIZI Giovanni e dietro autorizzazione del Magistrato dell'11/7/2024, ho ricevuto l'incarico di procedere alla redazione di Relazione peritale avente per oggetto gli immobili in CHIETI – Via Panfilo Serafini n° 8 proprietà del de cuius, per valutarne la possibile 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 la planimetria di accatastamento dell'immobile, in affiancamento all'Avv. Paolo SPERDUTI ho effettuato sopralluogo sul posto per prendere diretta visione dei beni, 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 estrapolato notizie urbanistiche circa l'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 è un appartamento posto al piano 2° di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in CHIETI alla Via P. Serafini 8 (Zona Borgo Marfisi), pervenuto al DI PATRIZI per la piena ed esclusiva proprietà in

forza di SUCCESSIONE in morte del coniuge VERNAMONTE Giacinta (apertasi in data 5/10/2014), stante la rinunzia all'eredità da parte dei figli.

La Denunzia presentata all'Ufficio del Registro di CHIETI in data 1/10/2015 al n° 828 – Vol. 9990/15 e relativa trascrizione esistente presso la ex Conservatoria RR.II. di CHIETI in data 14/12/2015 al R.P. 14393 e successivamente RETTIFICATA con ulteriore Denunzia presentata il successivo 19/11/2019 al n° 181 – Vol. 9990/19 e relativa trascrizione esistente presso la ex Conservatoria RR.II. di CHIETI in data 23/10/2020 al R.P. 11862.

All'appartamento è annesso un locale uso RIMESSA ubicato al piano terra dell'edificio, oltre locale sottotetto uso FONDACO di utili 7 mq.

I beni sono identificati **in Catasto Fabbricati del Comune di CHIETI al foglio di mappa 41, rispettivamente particella 454 sub 33, piano 2°, int. 15, Cat. A/2 di vani 6,5 con superficie catastale di mq 125 e rendita pari ad € 604,25 (l'appartamento) e particella 454 sub 74, Cat. C/6 di mq 8 (la rimessa) con rendita pari ad € 17,35; il locale ripostiglio sottotetto non gode di particella catastale propria ma è rappresentato sulla planimetria di Catasto dell'unità abitativa.**

L'intestazione catastale è corretta, con gli immobili in ditta DI PATRIZI Giovanni nato a Chieti il 6/10/1939 (C.F. DPT GNN 39Ro6 C632J) -

Via Panfilo Serafini è una via di "Borgo Marfisi", quartiere molto noto e parecchio antropizzato immediatamente esterno alla Villa Comunale di CHIETI, pertanto ambito molto prossimo rispetto al centro cittadino raggiungibile comodamente anche a piedi.

Peraltro, Borgo Marfisi è il punto più alto dell'agglomerato urbano di Chieti, con posizione decisamente dominante che scopre un panorama che spazia dalla vallata del Fiume Pescara ai monti della Majella fino al mare.

Relativamente all'epoca di realizzazione dello stabile di appartenenza dell'appartamento oggetto di stima ho potuto accertare che la costruzione è anteriore al settembre 1976 e l'edificio, molto articolato nel suo sviluppo in pianta, presenta sviluppo da cielo a terra su 10 livelli (dal 3° seminterrato al 6° piano) collegati tramite più gradinate interne ed è stato costruito con struttura in cemento armato e copertura a tetto.

Nello specifico, le unità oggetto di valorizzazione appartengono alla gradinata "A" del Condominio MIRAVALLE.

Il fabbricato – nel suo insieme – si presenta in buone condizioni manutentive e non presenta segni di dissesto o cedimenti strutturali in atto o pregressi.

Il condominio comprende esclusivamente unità abitative e locali garage rimessa al piano terra o anche a quote inferiori.

L'edificio è munito di ascensore.

DESCRIZIONE dell'UNITA' ABITATIVA (PARTICELLA 454 SUB 33)

Come accennato in precedenza – pur essendo di remota costruzione – il fabbricato 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.



Prospetto su Via P. Serafini



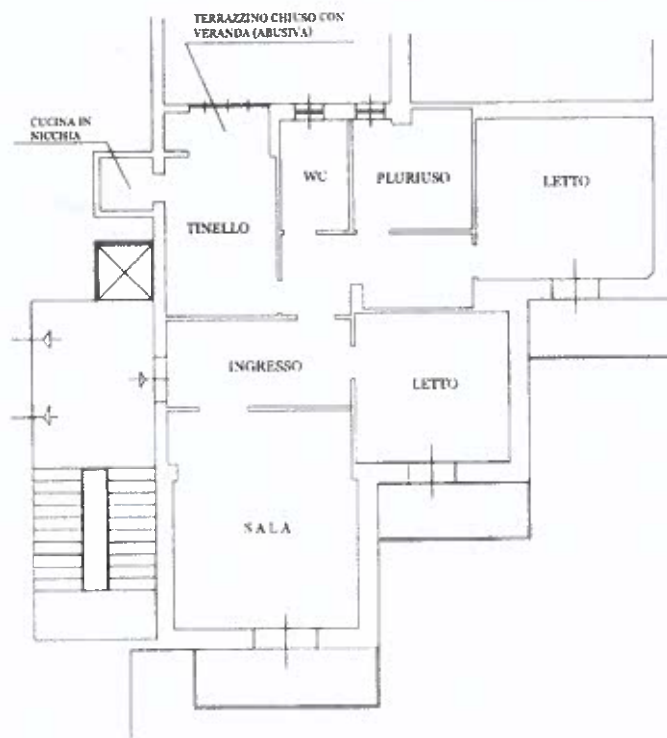
Prospetto Sud – Ovest (lato Majella)

L'appartamento si compone di ingresso, tinello con cucina in nicchia, ampia sala da pranzo, corridoio centrale che disimpegna due stanze da letto, vano pluriuso e locale igienico. I vani con affaccio a Sud-Ovest (lato montagna) presentano tre balconi che godono di una veduta molto ampia e luminosa.

I vani, nel loro insieme, sviluppano lordi mq 119 circa, di cui utili netti mq 97. I balconi nel loro insieme mq 18. Segnalo come il terrazzino accessibile dal tinello risulta 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 cantina di pertinenza dell'unità

abitativa è ubicata al 7° ed ultimo piano del fabbricato (sottotetto) e vi si accede dal vano gradinata che smonta su corridoio comune; sviluppa mq 7,00.

Poiché tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse lievi discordanze riguardanti l'ubicazione della cucina in nicchia in luogo di originario ripostiglio e la presenza di veranda sul balcone lato Nord, ho predisposto la planimetria aggiornata sotto riprodotta che raffigura fedelmente lo stato dei luoghi



La planimetria di accatastamento dell'abitazione (allegata in calce alla Relazione sub A) non perfettamente conforme ai luoghi è a firma del Geom. Iginio MONTANARO e risulta acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Chieti in data 20/12/1967 al Prot. 1741 -

Come in precedenza indicato, la consistenza in termini di metri quadrati per la porzione abitativa è di lordi mq 119 circa (di cui utili netti mq 97) oltre balconi per mq 18; il locale cantina / soffitta al 7° piano sviluppa netti mq 7,00.

L'altezza netta interna è pari a mt 3,00 per la porzione abitativa; pari a mt 2,00 per il locale sottotetto.

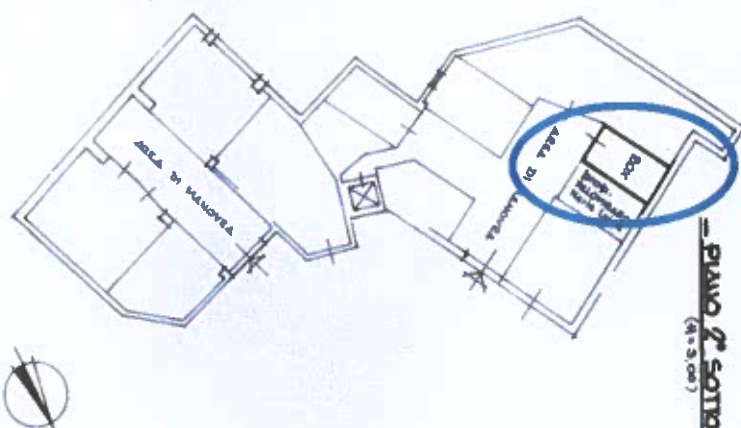
DESCRIZIONE del LOCALE RIMESSA (PARTICELLA 454 SUB 74)

Al piano terra dell'edificio – all'interno di ampio locale ad uso rimessa suddiviso in più box di proprietà di diversi condòmini – è presente il piccolo

vano sub 74 che presenta dimensioni nette interne di mt 3,90 (lunghezza) x 2,23 (larghezza) e quindi superficie utile pari a mq 8,70 - Ne consegue la possibilità di ricovero unicamente di una piccolissima utilitaria o moto, anche perché il varco carrabile ha larghezza netta di mt 1,78 ma è molto "scomodo" per le necessarie manovre di parcheggio



La planimetria di accatastamento del predetto vano è quella di seguito riprodotta ed è aderente allo stato dei luoghi; è a firma del Geom. Sergio GIAMPIETRO e risulta acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/7/2002 al Prot. 193175 -



Agente del Territorio CAIATO FABRICAN Ufficio Provinciale di Chieti	
Identificativo Catastrale: Foglio: 41 Particella: 454 Subalterno: 74	Data di emissione: 10/07/2002 Transcritta da n. a. e. in Comune di Chieti: 10/07/2002 Via P. S. Agostino
Compilata da: Geom. Sergio Giampietro Prov. Chieti	

STATO MANUTENTIVO e di CONSERVAZIONE GENERALE

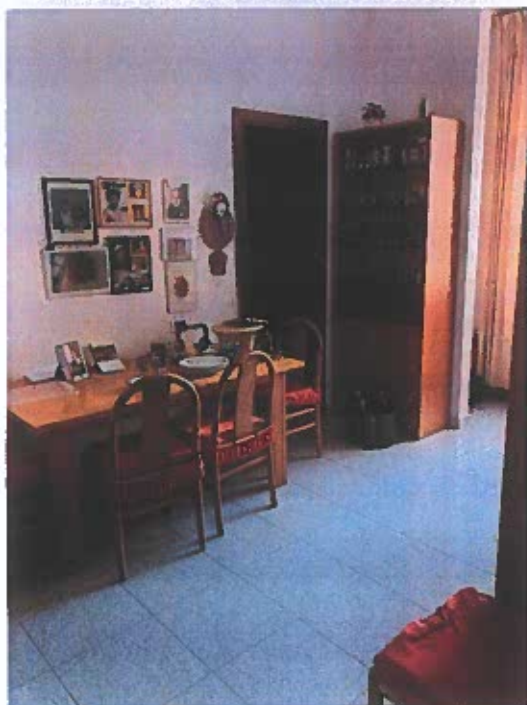
L'unità abitativa si presenta in discrete condizioni di conservazione generale, così come evincibile dalle istantanee più significative sotto riprodotte



La zona ingresso



La sala da pranzo / soggiorno



Il Tinello e – sullo sfondo – particolare del balcone chiuso con veranda



Particolare di due delle stanze da letto presenti



La cucina in nicchia



Il locale igienico

In particolare, relativamente ai materiali utilizzati, va detto che quelli presenti sono gli esistenti all'epoca di realizzazione dell'edificio, con i pavimenti

in scaglie di marmo nell'ingresso e sala, in ceramica nel tinello e in parquet in una delle stanze da letto; le porte interne in legno tamburato, le finestre in essenza di pino Douglas con vetro singolo ma esternamente munite doppio infisso in alluminio, pareti semplicemente tinteggiate o rivestite con carta da parati. Il locale igienico presenta pavimento e rivestimento in ceramica. Il rivestimento in ceramica presente anche nella cucina in nicchia. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.



REGOLARITA' URBANISTICA –

VERIFICA ACCATASTAMENTO – SITUAZIONE GIURIDICA DEI BENI

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

- il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima sia di epoca anteriore al settembre 1967 realizzato dall'Impresa Iginio MONTANARO;
- l'unità abitativa non è stata oggetto di lavori di sorta ma, rispetto alla planimetria agli atti del Catasto, si evidenzia la chiusura con veranda del balcone annesso al tinello / cucina che si configura quale porzione realizzata in aggiunta che ha, di fatto, determinato aumento di superficie utile (mq 2,40) e conseguente volume (mc 7,20). 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 Arch. Iginio MONTANARO inoltrata in data 20/12/1967 non è aderente ai luoghi e va aggiornata, con le modalità richiamate nel precedente punto;

■ il fabbricato di appartenenza delle unità oggetto della presente stima è costituito in Condominio denominato "Condominio MIRAVALLE", al momento amministrato dal Sig. Walter SALVATORE;

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** per € 20.000,00 (capitale € 6.992,24) a favore del Condominio Miravalle di Chieti (C.F. 80005630696) ed a carico VERNAMONTE Giacinta, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 26/5/2014 Rep. 897 – La relativa formalità risulta iscritta in data 1/12/2014 al R.P. 1804;

- **IPOTECA GIUDIZIALE** per € 150.000,00 (capitale € 150.000,00) a favore DI PATRIZI Carlo (C.F. DPT CRL 65L23 C632L) ed a carico DI PATRIZI Giovanni, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano del 28/8/2019 Rep. 19112 – La relativa formalità risulta iscritta in data 22/1/2020 al R.P. 110 -

CRITERI DI STIMA e VALORI DI RIFERIMENTO

Il metodo con cui nel caso specifico mi sono basato per effettuare la stime 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 Centrale di CHIETI di seguito ripropongo una significativa selezione di alcuni valori per appartamenti ad uso abitativo posti in vendita ragguagliabili, per tipologie, a quello in esame:

- Inserzione di "TOP RE IMMOBILIARE" per appartamento in zona Villa Comunale, Borgo Marfisi, piano 4° per complessivi mq 188, con ingresso con doppio salone, cucina abitabile, tre camere da letto, studio, due locali igienici e posto auto coperto, proposto in vendita ad € 140.000,00;
- Inserzione di "TOP RE IMMOBILIARE" per appartamento in zona Via De Novellis 57 (nello stesso edificio di quello di proprietà Di Patrizi), piano terra per complessivi mq 123, di 6,5 vani catastali in ottimo stato e possibilità garage, proposto in vendita ad € 100.000,00;

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 "B1" Centrale/CENTRO STORICO 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 DEL BENE

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 (mq 119) ed utile effettiva (mq 97), la distribuzione degli ambienti, la presenza del box coperto al piano terra benché di ridotte dimensioni, 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, un ritengo di poter attribuire un valore unitario di stima prudenziale pari ad **€ 800,00 / mq per la porzione abitativa (lordi mq 119), valore ridotto ad 1/3 per i balconi (mq 18). Pari ad € 700,00 per la rimessa / box al piano terra (di lordi mq 10 e utili 8,70) -**

Preciso come i valori sopra indicati tengano conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, dell'esistenza di parti comuni del fabbricato quali androne, gradinata, ascensore, spazi esterni, 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 CHIETI con stato conservativo "NORMALE" (1° semestre 2024) indichino una valorizzazione oscillante da un minimo di € 830 ad un massimo di € 1200 / mq per le abitazioni civili e da un minimo di € 700 ad un massimo di € 1.050 / mq per i box in Zona "B/1 – Centrale/CENTRO STORICO (cfr. Allegato E in calce).

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene ad una valorizzazione complessiva dell'unità ad € 100.000,00 e pari ad € 7.000,00 per il box

accessorio al piano terra. Così per un totale pari ad € 107.000,00 (centosettemila) -

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 alla stima richiesta.

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 12/3/2025

Consulente Tecnico
Geom. Giacomo FRATICELLI



ALLEGATI

- A. Visure catastali storiche;
- B. Planimetria dello stato dei luoghi a seguito di restituzione grafica (a firma del sottoscritto C.T.U.);
- C. Planimetria di accatastamento dell'unità abitativa (p.lla 454 sub 33) esistente agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio dal 1967 a firma Geom. Iginio Montanaro;
- D. Planimetria di accatastamento della RIMESSA (p.lla 454 sub 74) esistente agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio a firma Geom. Sergio Giampietro;
- E. Ispezioni ipotecarie a nome DI PATRIZI Giovanni e VERNAMONTE Giacinta con copia della DENUNZIA DI SUCCESSIONE trascritta in data 23/10/2020 e delle due IPOTECHE GIUDIZIALI;
- F. Stralcio della banca dati O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di CHIETI, Zona "B1" – Centrale / CENTRO STORICO (1° semestre 2024).



TRIBUNALE DI CHIETI

Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. / CRON. 3161/25 (R.V.G.) 788/25

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA (art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

L'anno 2025, il giorno 06 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° 14 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 12 marzo 2025 nell'interesse della Curatela dell'Eredità giacente di DI PATRIZI Giovanni.

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 TRICARICO

