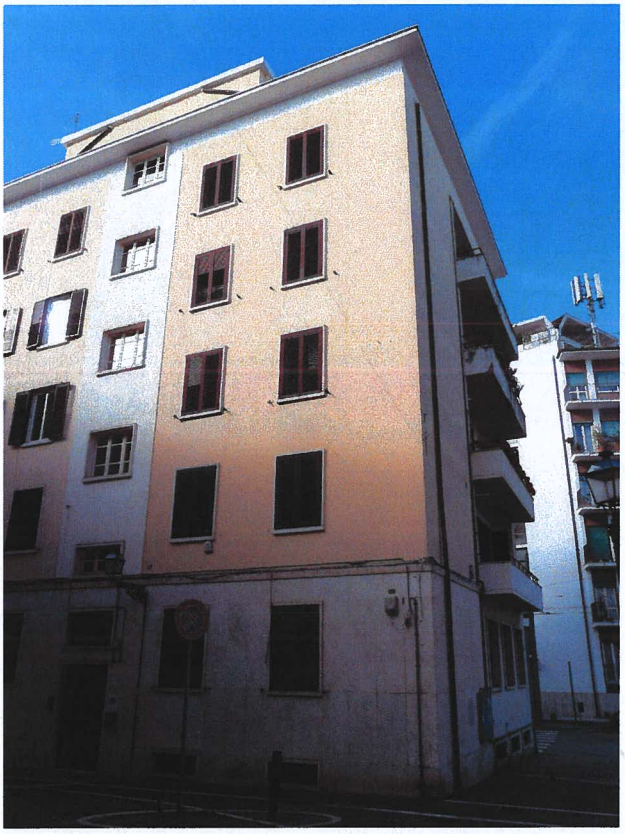
STUDIO FRATICELLI
TECNICI DAL 1988
Società Tra Professionisti

CHIETI – Via F. Galiani, 24 MILANO – Viale Rodi, 84

TRIBUNALE di CHIETI – Volontaria Giurisdizione Civile
Procedimento Iscritto al n° R.V.G. 1481 / 2023
Eredità giacente di : MAMONE CAPRIA Olimpia (C.F. MMN LMP 51A42 C632N)

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

PER LE VERIFICHE TECNICO URBANISTICHE E STIMA DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CON ANNESSA CANTINA IN CHIETI – LARGO SANTA MARIA, 13.





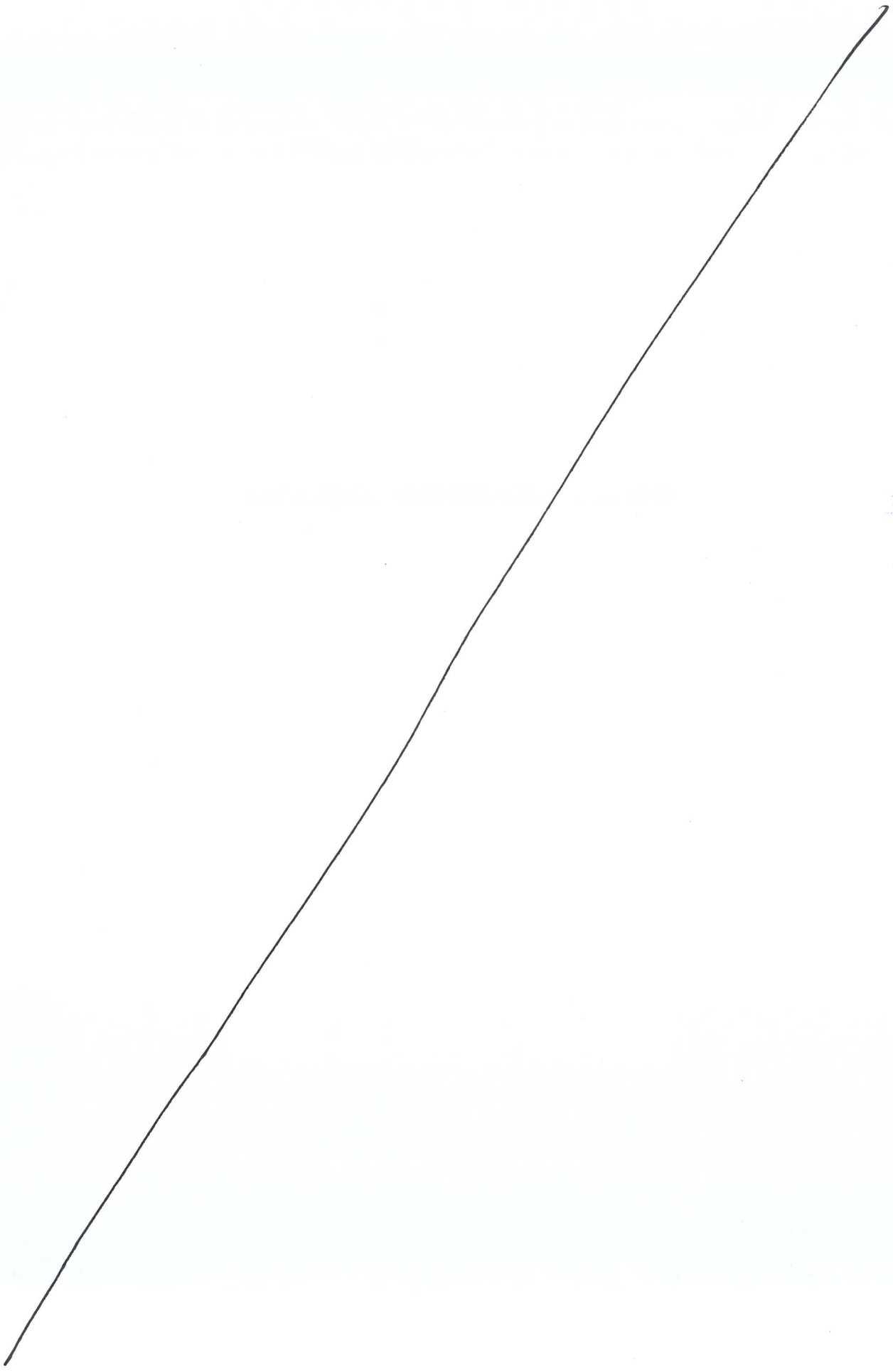
Giudice : Dott. Francesco GRASSI
Curatore dell'eredità giacente : Avv. Paolo SPERDUTI

Valutazione al 30 settembre 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 CANTINA in CHIETI – Largo Santa Maria, 13.

*****

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI con studio in CHIETI – Via Ferdinando Galiani n° 24, iscritto all'Albo Nazionale dei C.T.U. al n° 174 su richiesta dell'Avv. Paolo SPERDUTI nella sua qualità di Curatore dell'eredità giacente della Sig.ra MAMONE CAPRIA Olimpia e dietro autorizzazione del Magistrato del 20/1/2025, ho ricevuto l'incarico di procedere alla Relazione peritale avente per oggetto la stima di un appartamento con annessa cantina in CHIETI – Largo Santa Maria n° 13 di proprietà esclusiva della de cuius, al fine di quantificarne il valore di mercato.

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, a seguito di acquisizione della planimetria di accatastamento dell'immobile, in affiancamento all'Avv. Paolo SPERDUTI, ho effettuato sopralluogo sul posto per prendere diretta visione del bene principale e locale accessorio, 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 mandato.

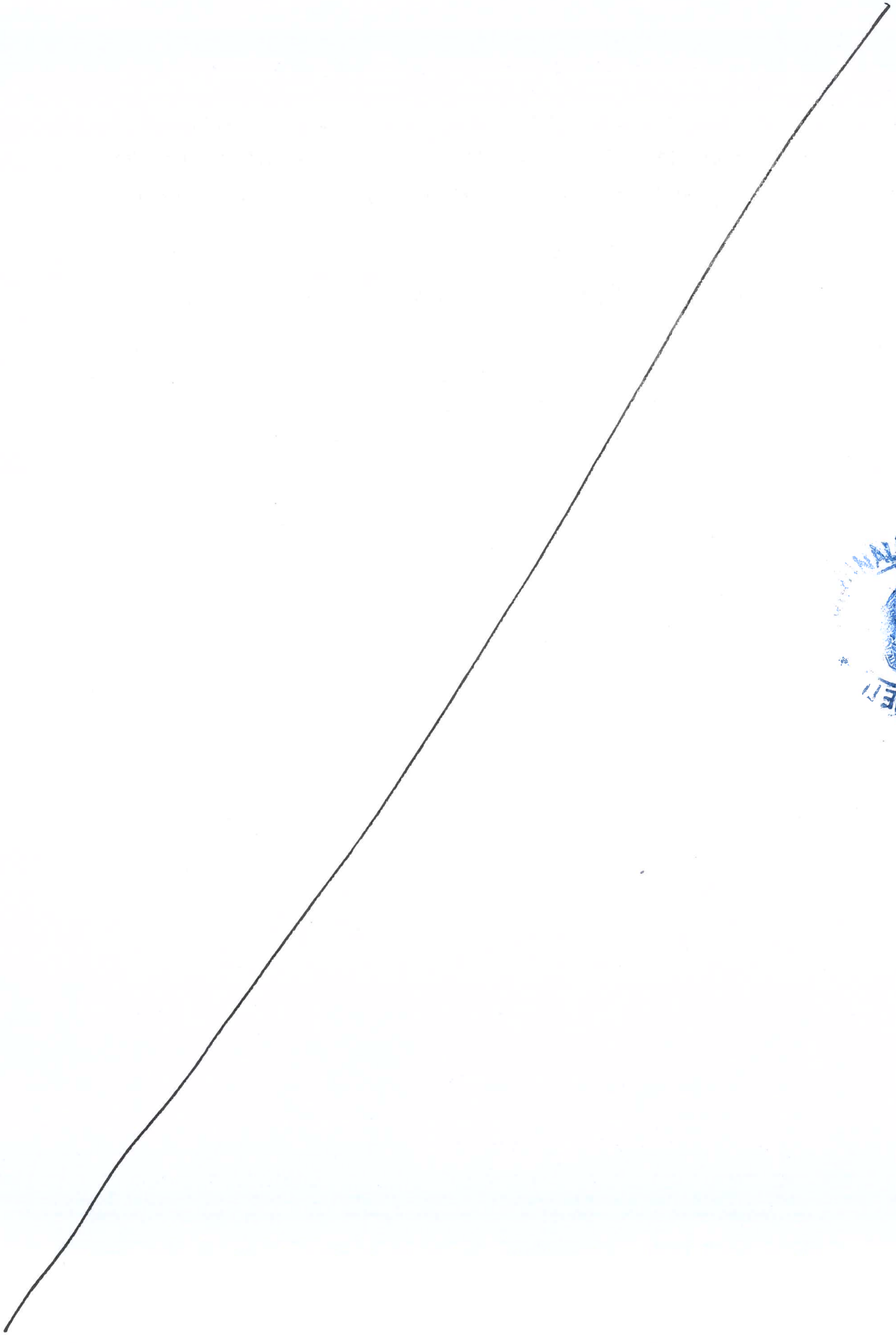
Successivamente ho estrapolato notizie urbanistiche circa l'originario progetto autorizzato e per la verifica tecnica sulla regolarità dell'immobile.

All'esito delle indagini e sopralluogo, 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 3° - ma catastalmente indicato come 2° - di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in CHIETI – Largo Santa Maria 13, in pieno centro storico cittadino (Quartiere Santa Maria), pervenuto alla de cuius pro quota indivisa per 1/3 in



forza di SUCCESSIONE in morte della madre DI LULLO Antenisca (apertasi in data 22/10/2011) e per i restanti 2/3 per acquisto dai fratelli MAMONE CAPRIA Marisa e MAMONE CAPRIA Marco Luis, giusta atto di ACCETTAZIONE EREDITA' e COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Alfredo PRETAROLI del 27/9/2012 Rep. 83821 e relativa trascrizione del 3/10/20123 con formalità 13226 – 13227.

All'appartamento è annesso quale locale accessorio indiretto, una CANTINA ubicato al piano seminterrato dell'edificio, di utili 14 mq circa.

L'appartamento è contraddistinto **in Catasto Fabbricati del Comune di CHIETI al foglio di mappa 35, particella 1036 sub 6, piano 2° e seminterrato, con superficie catastale di mq 117 e rendita pari ad € 604,25. Il locale cantina al piano sottostrada non gode di particella catastale propria ma è riportato sulla scheda di accatastamento dell'unità abitativa.**

L'intestazione catastale è corretta, con gli immobili in ditta MAMONE CAPRIA Olimpia nata a Chieti il 2/1/1951 (C.F. DPT GNN 39R06 C632J) -

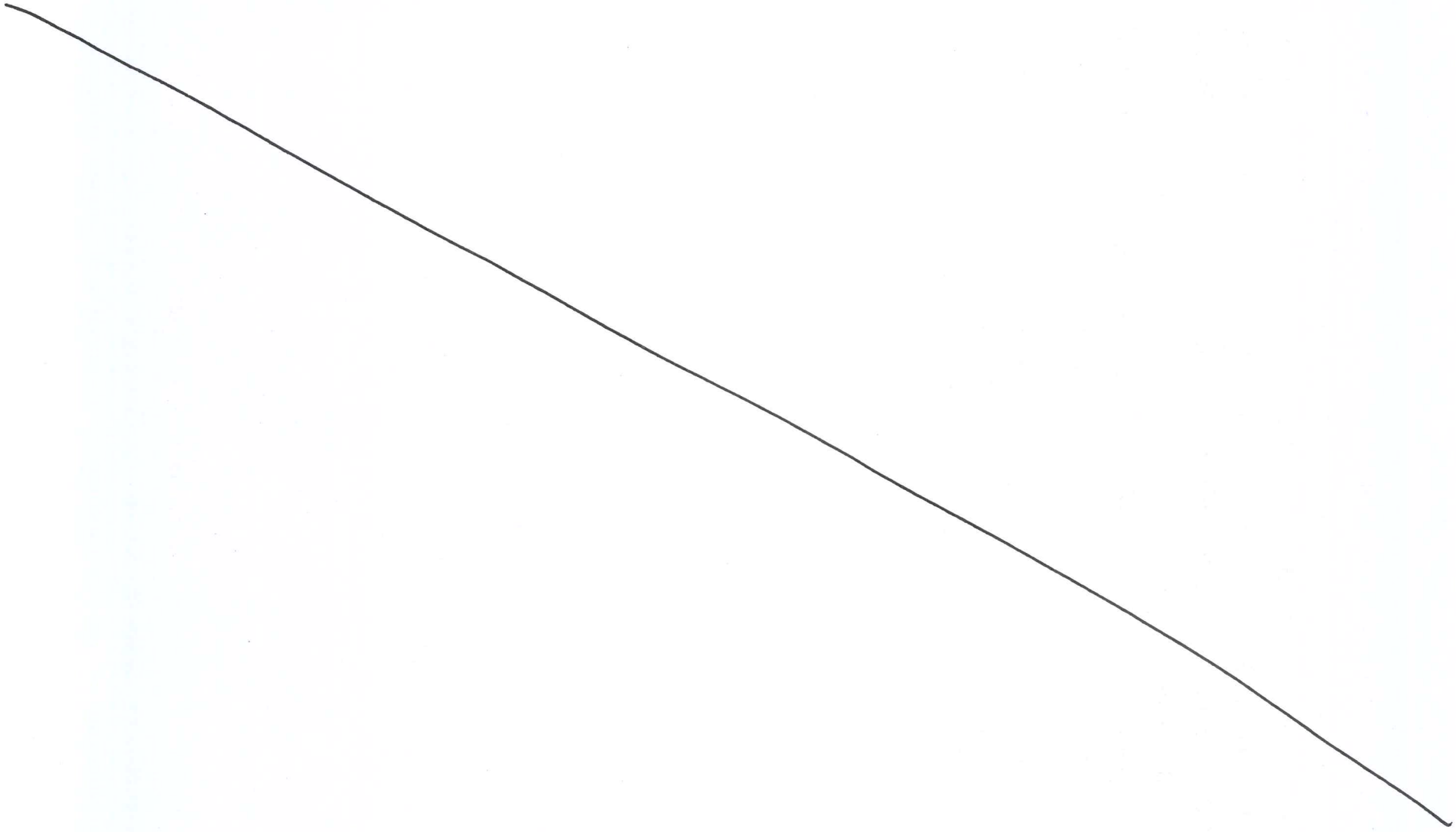
Largo Santa Maria è nell'omonimo quartiere molto noto, in pieno centro storico cittadino e nelle immediate vicinanze di Porta Pescara e della Cattedrale di San Giustino.

Peraltro, Santa Maria è il quartiere più antico del nucleo storico cittadino di Chieti, con presenza di numerosi palazzi storici e la Chiesa di Sant'Agostino al suo interno.

Relativamente all'epoca di realizzazione dell'appartamento oggetto di stima – realizzato dall'Ente ***I.N.C.I.S. - Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato*** – ho potuto accertare che la costruzione è iniziata nel 1957 ed ultimata alla fine del 1959 e l'edificio, a pianta rettangolare nel suo sviluppo, fa parte di un complesso di 3 stabili gemelli e si articola da cielo a terra su 5 livelli oltre seminterrato, collegati tramite gradinata interna. Il fabbricato è stato costruito con struttura mista muratura/cemento armato e copertura a solaio piano con torrino centrale,

Nello specifico, le porzioni immobiliari oggetto di valorizzazione appartengono allo stabile denominato *"Condominio STELLA"*.

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 cantina al piano seminterrato.

L'edificio NON è munito di ascensore.

***

DESCRIZIONE dell'UNITA' ABITATIVA

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 dei balconi e velette, i pluviali, ecc.



Sorcio da Largo Santa Maria



Vista da Via Silvino Olivieri



Sorcio da Largo Santa Maria



L'appartamento si compone di ingresso con disimpegno, ampio soggiorno-tinello, cucina, tre camere da letto e locale igienico. Il soggiorno-tinello e la cucina (fronte Nord) fruiscono di balcone prospettane sul Largo.

I vani, nel loro insieme, sviluppano lordi mq 105 circa, di cui utili netti mq 85 circa. Il balcone mq 9.

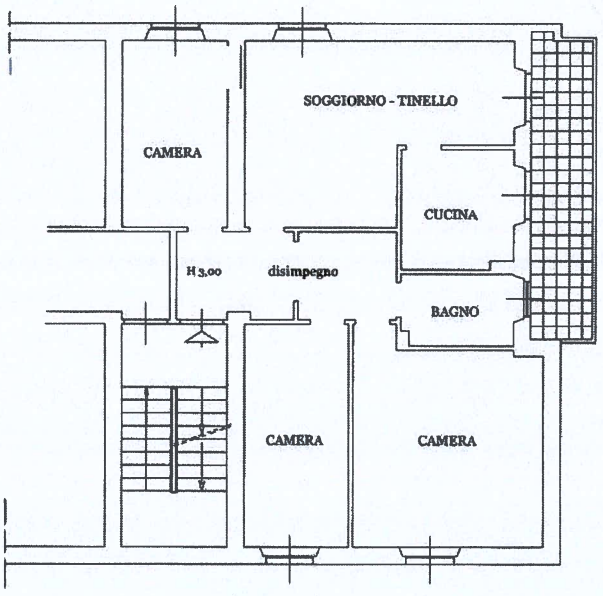
La cantina di pertinenza dell'unità abitativa è ubicata al piano seminterrato del fabbricato e vi si accede dalla gradinata condominiale, che smonta su corridoio comune; sviluppa utili mq 14 circa -





Poiché tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono emerse lievi discordanze riguardanti l'esistenza di una nicchia non rappresentata e la presenza di pilastri non indicati, ho predisposto la planimetria aggiornata in parte sotto riprodotta che raffigura fedelmente lo stato dei luoghi (vedi All. A)

Via Silvino Olivieri



Largo Santa Maria



La planimetria di accatastamento dell'abitazione (allegata in calce alla Relazione sub B) è a firma dell'Ing. Giuseppe FLORIO e risulta acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Chieti in data 10/2/1960 al Prot. 380480 -

Come in precedenza indicato, la consistenza in termini di metri quadrati per la porzione abitativa è di lordi mq 105 circa (di cui utili netti mq 85) oltre balcone per mq 9. L'altezza netta interna è di mt 3,00 per la porzione abitativa; pari a mt 2,70 per il locale cantina al piano seminterrato.

******

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



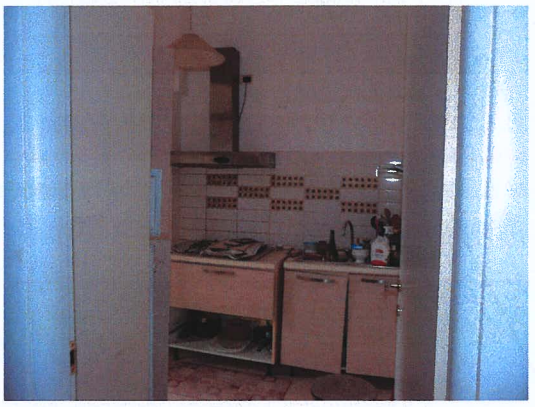
una stanza da letto



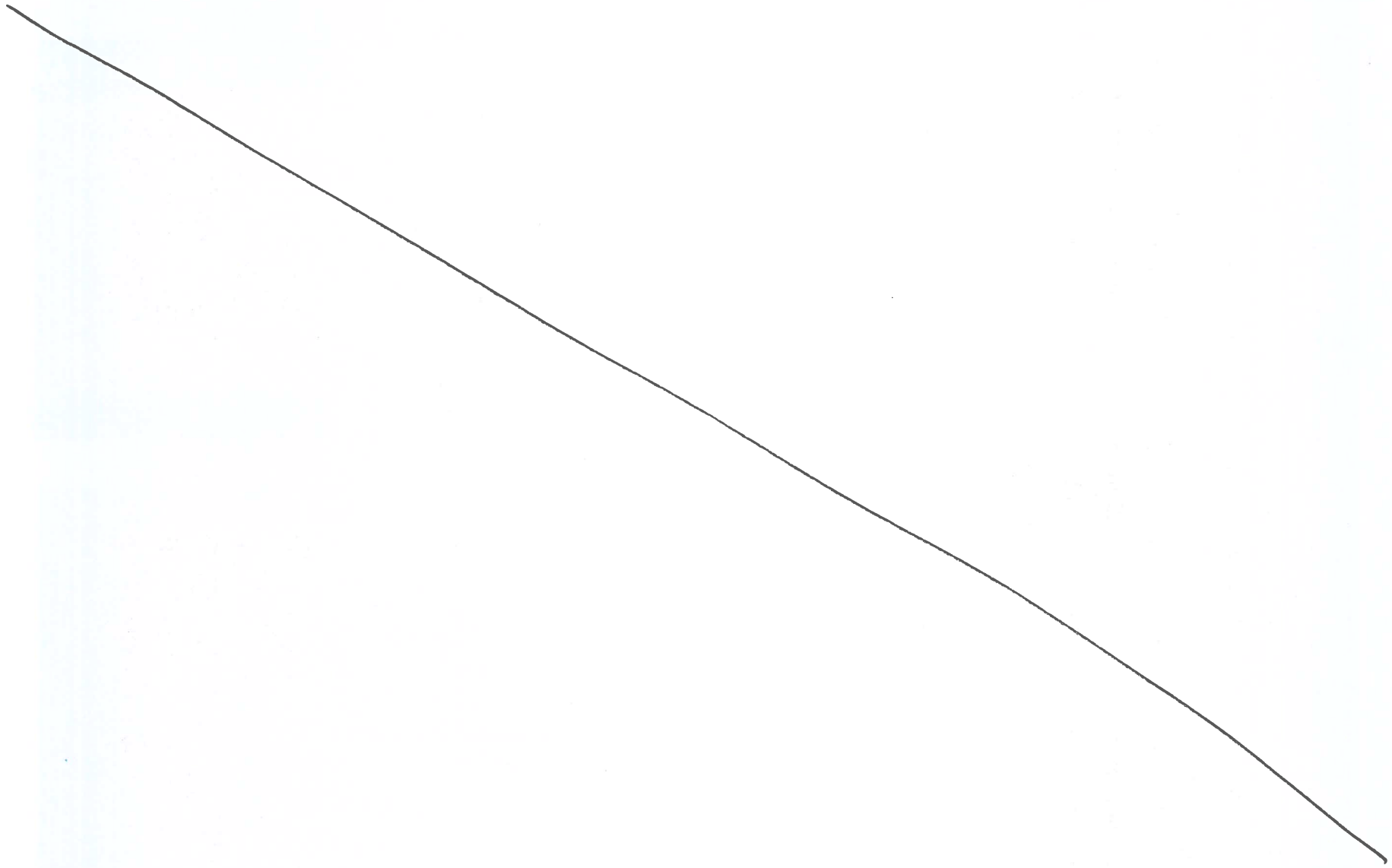
scorcio del soggiorno tinello



altro scorcio del soggiorno tinello



la cucina







altra stanza da letto

il locale igienico

In particolare, relativamente ai materiali utilizzati, va detto che i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato, le finestre in alluminio con vetro-camera ed esternamente munite di persiane; la porta principale in legno non blindata e le pareti semplicemente tinteggiate. Sul soffitto di una delle stanze è presente piccola zona con distacco di intonaco

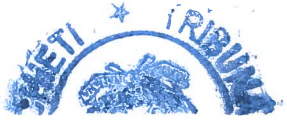


L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma a gas metano ubicata all'esterno, sul balcone, e gli elementi radianti sono in alluminio.

*****

REGOLARITA' URBANISTICA – VERIFICA ACCATASTAMENTO – SITUAZIONE GIURIDICA DEL BENI

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


SHËTI
TRIBUNA

- il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima sia di epoca certamente anteriore al settembre 1967 realizzato dall' *I.N.C.I.S. - Istituto Nazionale Case Impiegati dello Stato,* Ente successivamente confluito nell'Istituto Autonomo Case Popolari;
- l'unità abitativa non è stata oggetto di lavori di sorta tali da comportare aumenti di superfici o volumi rispetto alla planimetria agli atti del Catasto. Si evidenziano unicamente lievi discordanze non rilevanti dovute a mancata rappresentazione di una nicchia e presenza di pilastri non indicati nel disegno. A titolo informativo, segnalo che per la regolarizzazione catastale necessaria per ovviare alle difformità evidenziate occorrerà provvedere all'inoltro presso l'Agenzia del Territorio di nuova planimetria con causale "esatta rappresentazione grafica" con procedura automatizzata DOCFA. Per tale attività si può considerare un onorario tecnico di € 400,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale oltre diritti catastali su variazione DOCFA (€ 70,00). Ne consegue, pertanto, un costo di circa **€ 600,00** per la regolarizzazione 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 delle difformità sopra indicate, la planimetria di accatastamento agli atti dell'Agenzia del Territorio a firma Ing. Giuseppe FLORIO inoltrata in data 10/2/1960 non è perfettamente aderente ai luoghi e va aggiornata sulla scorta delle indicazioni richiamate nel precedente punto;
- il fabbricato di appartenenza delle unità oggetto della presente stima è costituito in Condominio denominato *"Condominio STELLA"*, al momento amministrato dallo "Studio Esposito Amministrazioni di Manuela ESPOSITO".
- da un punto di vista IPOTECARIO alla data di aggiornamento degli accertamenti (30/9/2025) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

- **IPOTECA VOLONTARIA** per € 210.000,00 (capitale € 105.000,00 in anni 25) a favore I.N.P.S. - Istituto Nazionale di Previdenza Sociale ed a carico MAMONE CAPRIA Olimpia, derivante da Contratto di Mutuo per Notaio Pretaroli del 27/9/2012 Rep. 83822 – La relativa formalità risulta iscritta in data 3/10/2012 al R.P. 1762-





*****

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 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 "STUDIO CASA di Mauro DI BERARDINO" per appartamento in Via Silvino Olivieri, piano 1° per complessivi mq 102, di 6 locali e bagno con ripostiglio; edificio senza ascensore. Proposto in vendita ad € 95.000,00.
- Inserzione di "REXER" per appartamento in Via Silvino Olivieri, 5° piano senza ascensore di complessivi mq 100, composto di ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio. Proposto in vendita ad € 70.000,00;

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 di mq 105 (utile effettiva mq 85), la distribuzione degli ambienti, la presenza della cantina al piano seminterrato ma anche l'assenza dell'ascensore, il tutto illustrato nel corso dell'elaborato, ed anche in considerazione del momento "storico" del mercato immobiliare per Chieti Alta che sta attraversando un periodo di particolare congiuntura, ritengo di poter attribuire un valore unitario di stima prudenziale pari ad **€ 850,00 / mq per la porzione abitativa (lordi mq 105), valore ridotto ad 1/3 per il balcone (mq 9) e pari ad € 200,00 / mq per la cantina al seminterrato (di utili mq 14).**

Preciso come i valori sopra indicati tengano conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, dell'esistenza di parti comuni del fabbricato quali androne, gradinata, 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 2025) indichino una valorizzazione oscillante da un

minimo di € 850 ad un massimo di € 1200 / mq per le abitazioni civili 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 € 91.800,00 e pari ad € 2.800,00 per la cantina al seminterrato. Così per un totale pari ad € 94.600 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 90.000,00 (novantamila) -**

******

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 30/9/2025

Il Consulente Tecnico
Geom. Giacomo FRATICELLI

ALLEGATI

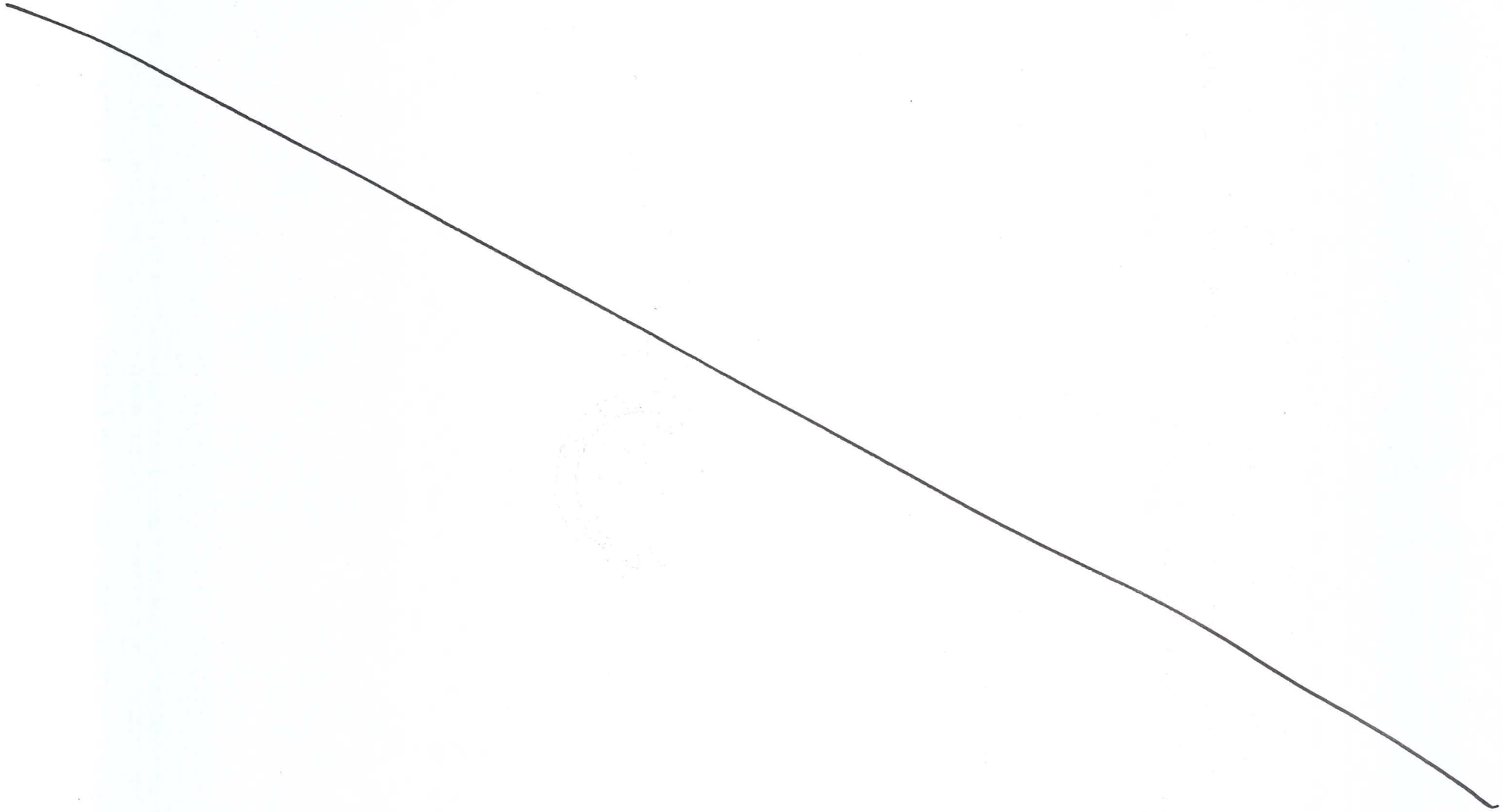
A. Planimetria dello stato dei luoghi a seguito di restituzione grafica (a firma del sottoscritto C.T.U.);

B. Planimetria di accatastamento dell'unità abitativa esistente agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio dal 1960 a firma Ing. Giuseppe Florio;

C. Visura catastale aggiornata;

D. Ispezioni ipotecarie a nome MAMONE CAPRIA Olimpia con copia dell'IPOTECA VOLONTARIA a favore I.N.P.S iscritta in data 3/10/2012 con formalità R.P. 1762;

E. 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 2025).




TRIBUNALE

TRIBUNALE DI CHIETI

Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. / CRON. 747/25 (R.V.G.) 2017/25

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

L'anno 2025, il giorno 21 del mese di OTTOBRE 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° 12 pagine (comprensiva del verbale) e redatta in data 30 settembre 2025 su richiesta dell'Avv. Paolo SPERDUTI, curatore dell'eredità giacente della Sig.ra MAMONE CAPRIA Olimpia.

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

Geom. FRATICELLI GIACOMO Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti - Iscr. N. 1080

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Vincenzo TRICARICO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

