

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32 / 2024**

**promossa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro**



***RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO  
PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI***

**G.E. : Dott. Francesco TURCO**

Valutazione al 20 maggio 2024

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

e-mail : [fraticellistudiotecnico@gmail.com](mailto:fraticellistudiotecnico@gmail.com) - PEC : [studiofraticelli@pec.it](mailto:studiofraticelli@pec.it) - [www.fraticellistudiotecnico.com](http://www.fraticellistudiotecnico.com)

**TRIBUNALE di CHIETI**  
**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**INTESA SANPAOLO Spa**  
**contro**

la

- Reg. Es. 32 / 2024 -

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**  
**PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, con studio in Chieti – Viale Amendola 44, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale (iscrizione n° 103 del 2/12/1989), con NOMINA del 27/3/2024 ho ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO Spa a carico della  l'incarico di riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1. prima di ogni attività con l'ausilio del nominando custode controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;**
- 2. identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- 3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**
- 4. attraverso la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma CPC ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando quindi tutti i proprietari per detto periodo e precisando se sussista**

*continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*

- 5. in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*
- 6. accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. CPC;*
- 7. provveda ex art. 173 bis disp. Att. CPC nn° 7 – 8 – 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in Legge n° 132/15;*
- 8. in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 47/85 e successive norme;*
- 9. accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020).*
- 10. accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*
- 11. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente il pignoramento;*
- 12. accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

- 13. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15;**
- 15. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;**
- 16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;**
- 17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);**
- 18. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene;**
- 19. verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.**

\*\*\*\*\*

A seguito di accettazione incarico e giuramento inviato a mezzo PEC in data 28/4/2024 ho acquisito la documentazione presente in fascicolo telematico e successivamente esperito i riscontri del caso con le necessarie indagini presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE / TERRITORIO di Chieti.

Per avere, inoltre, gli indispensabili elementi per riferire sulle verifiche urbanistiche ho effettuato ACCESSO AGLI ATTI presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CHIETI, acquisendo copia dei

progetti presenti negli archivi comunali. Infine, accesso agli atti dell'Ufficio "ex Genio Civile" di CHIETI per le verifiche sul deposito degli elaborati progettuali ai fini statici. Nel corpo della Relazione riferisco sull'esito di tali acquisizioni documentali.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzosa, facenti parte di un unico fabbricato da cielo a terra in CHIETI – Via Arenazze n° 42 e per la stragrande maggioranza classati con Categoria catastale "F3 – unità in corso di costruzione" quindi privi di consistenza e rendita, sono i seguenti:

- 1. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 8, int. G 18, Cat. F3;**
- 2. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 9, int. G 17, Cat. F3;**
- 3. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 10, int. G 16, Cat. F3;**
- 4. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 11, int. G 15, Cat. F3;**
- 5. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 13, int. G 13, Cat. F3;**
- 6. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 14, int. G 12, Cat. F3;**
- 7. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 17, int. G 9, Cat. F3;**
- 8. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 18, int. G 8, Cat. F3;**
- 9. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 22, int. G 4, Cat. F3;**
- 10. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 23, int. G 3, Cat. F3;**
- 11. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 24, int. G 2, Cat. F3;**
- 12. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 26, int. G 20, Cat. F3;**
- 13. locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 27, int. G 21, Cat. F3;**

14. **locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 28, int. G 22, Cat. F3;**
15. **locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 29, int. G 23, Cat. F3;**
16. **locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 31, int. C 5, Cat. F3;**
17. **locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 33, int. C 3, Cat. F3;**
18. **locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 35, int. C 1, Cat. F3;**
19. **locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 36, int. C 7, Cat. F3;**
20. **APPARTAMENTO al piano terra a foglio 29, particella 187 sub 38, int. 1, Cat. F3;**
21. **APPARTAMENTO al piano terra a foglio 29, particella 187 sub 39, int. 2, Cat. F3;**
22. **APPARTAMENTO al piano terra a foglio 29, particella 187 sub 40, int. 3, Cat. A/2 di vani 6,5 (superficie catastale mq 131 e escluse aree esterne mq 101) e rendita € 704,96;**
23. **APPARTAMENTO al piano 1° a foglio 29, particella 187 sub 42, int. 10, Cat. F3;**
24. **APPARTAMENTO al piano 1° a foglio 29, particella 187 sub 43, int. 6, Cat. F3;**
25. **APPARTAMENTO al piano 1° a foglio 29, particella 187 sub 44, int. 7, Cat. F3;**
26. **APPARTAMENTO al piano 2° a foglio 29, particella 187 sub 47, int. 10, Cat. F3;**
27. **APPARTAMENTO al piano 2° a foglio 29, particella 187 sub 48, int. 10, Cat. F3;**
28. **APPARTAMENTO al piano 2° a foglio 29, particella 187 sub 51, int. 14, Cat. F3;**
29. **APPARTAMENTO al piano 3° a foglio 29, particella 187 sub 52, int. 19, Cat. F3;**
30. **APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 3° e 4° a foglio 29, particella 187 sub 53, int. 16, Cat. F3;**
31. **APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 4° e 5° a foglio 29, particella 187 sub 56, int. 20, Cat. F3;**
32. **APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 4° e 5° a foglio 29, particella 187 sub 57, int. 21, Cat. F3;**

33. **APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 4° e 5° a foglio 29, particella 187 sub 58, int. 22, Cat. F3;**
34. **APPARTAMENTO al piano 4° a foglio 29, particella 187 sub 62, int. 23, Cat. F3;**
35. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 1 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 64, Cat. C/6 di mq 16 e rendita € 40,49;**
36. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 6 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 69, Cat. C/6 di mq 13 e rendita € 32,90;**
37. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 7 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 70, Cat. C/6 di mq 13 e rendita € 32,90;**
38. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 8 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 71, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37;**
39. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 9 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 72, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37;**
40. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 10 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 73, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37;**
41. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 11 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 74, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37;**
42. **POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 12 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 75, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37.**

**Sono altresì compresi nel pignoramento tutti i diritti indivisi sui "Beni Comuni Non Censibili" quali locali tecnici, androne, vano ascensore e gradinata, aree esterne e di manovra, individuati con i subalterni catastali 7 - 59 - 60 - 61 - 63.**

Ad evasione del mandato ricevuto, dopo aver preso accordi con il Custode designato - Avv. Antonio LUCIANI - ed in affiancamento con quest'ultimo ho effettuato un primo sopralluogo lo scorso 16 APRILE con inizio alle ore 11,00. Alle operazioni peritali, oltre al Custode designato, presenziava anche il

Amministratore della

In quell'occasione ho effettuato una prima ricognizione dei luoghi con presa visione dei beni e riscontro con le planimetrie di progetto acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CHIETI, oltre che quelle di accatastamento preventivamente estratte sul sito dell'Agenzia ENTRATE / TERRITORIO di Chieti.

Data la mole degli immobili da periziare – in numero di 42 suddivisi tra appartamenti, rimesse, posti auto e cantine – ma soprattutto per la circostanza che la maggior parte dei beni è priva di planimetria di accatastamento – essendo "*in corso di costruzione*" – ho successivamente eseguito ulteriori 4 sopralluoghi il 18 – 22 – 24 aprile e 7 maggio, per effettuare i rilievi del caso, misurazioni e verifiche, e per ogni incombenza tecnica per riferire sui quesiti formulati oltre che per la predisposizione delle planimetrie di rilievo con esatta configurazione degli ambienti.

Per consentire una più agevole lettura del presente Elaborato Peritale – oltre che in risposta al quesito n° 5 – vado ad allegare in calce alla C.T.U. sia la copia delle planimetrie di accatastamento già presenti agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di Chieti, sia le PLANIMETRIE DI RILIEVO delle varie unità immobiliari pignorate, sulla scorta dei riscontri effettuati e misurazioni sul posto (cfr. All.ti Tavole 1 - 16).

\*\*\*\*\*

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1° Quesito – completezza della documentazione prodotta ex art. 567 CPC**

La documentazione ex art. 567 CPC prodotta a corredo dell'istanza divemdataè completa – atteso che è stato depositato il certificato notarile sostitutivo *ex Lege* 302/98 a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 25/3/2024 che contiene la cronistoria dei passaggi



intervenuti nel ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare e consente la ricostruzione storica delle vicende giuridiche relative agli immobili pignorati.

### **2° Quesito – descrizione degli immobili pignorati**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza e di recente costruzione, iniziato nel 2012 ed ultimato per la parte strutturale nel 2014 ma privo del completamento funzionale per molte unità immobiliari (la maggior parte delle quali oggetto di espropriazione immobiliare) ed ubicato in CHIETI – Via Arenazze n° 42 costituito in Condominio denominato "Dream's Hill", in zona immediatamente esterna al centro storico cittadino.

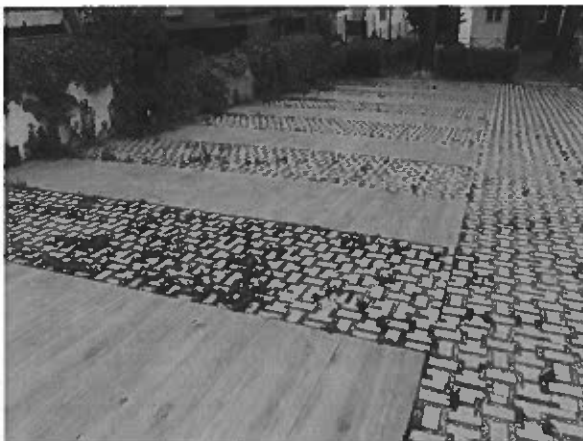
Si tratta di un edificio con sviluppo verticale su 5 livelli fuori terra oltre a seminterrato, realizzato con struttura in cemento armato e copertura a tetto con falde inclinate. Il collegamento verticale è garantito da gradinata interna accessibile dall'androne condominiale, oltre che da ascensore.

Il fabbricato è di pregevole fattura, architettonicamente molto valido, con le unità disposte con un orientamento che segue l'andamento naturale del terreno sui cui insiste ma che si arretrano dal 3° piano in su tanto da creare terrazzi e balconi con veduta che gode di un panorama che spazia dai monti al mare.

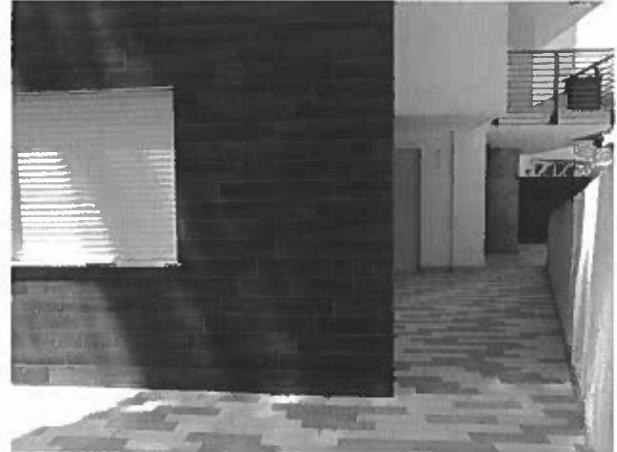




Risulta annessa al fabbricato una corte pertinenziale di uso esclusivo con accesso carrabile dal soprastante Viale Gran Sasso, in parte pavimentata con moduli autobloccanti tipo "Betonella" ed in parte con pavimento in gres da esterni; per la restante parte è sistemato con aiuole, alberi di medio ed altro fusto e viali pedonali, sulla quale risultano ricavati alcuni posti auto scoperti.



Anche l'interno del fabbricato è molto curato sia per la scelta e cura dei materiali impiegati, con androne e gradinata in marmo travertino, plafoniere ad incasso oltre che per le soluzioni cromatiche adottate, alla stessa stregua degli esterni e delle ulteriori pertinenze condominiali di utilizzo comune.



Il fabbricato pignorato sorge sul fianco della collina che da Chieti alta scopre l'intera "Vallata del Pescara" con una vista spettacolare che spazia dalla Majella al mare.

E' una posizione decisamente privilegiata dal punto di vista panoramico. Per contro, va detto che l'intera Zona di Via Arenazze è nota da decenni per essere interessata da movimenti franosi, cedimenti fondali, ecc., accentuatisi maggiormente a seguito degli ultimi e più recenti terremoti di L'Aquila (2009) ed Amatrice (2016).

In concomitanza di entrambi gli eventi sopra citati diversi edifici del quartiere hanno subito danni alle strutture decisamente importanti, con tutta probabilità accentuati dalla natura del terreno di fondazione – di arenaria, notoriamente materiale di consistenza

non elevatissima – ma anche per la scadente qualità costruttiva dei materiali impiegati per la realizzazione degli stessi edifici danneggiati, risalenti agli anni '60 e '70, oltre che per le tecniche costruttive vigenti all'epoca che non contemplavano gli odierni standard di sicurezza sismica.

Si sono infatti verificati numerosi sgomberi di interi nuclei familiari e dichiarazioni di inagibilità emanati a più riprese con Ordinanze di evacuazione in diversi edifici di Via Arenazze. Questo è un dato tristemente noto per Chieti alta.

A ciò, aggiungasi che lo scorso ottobre 2023 si è determinato un ultimo ed ulteriore evento franoso con smottamento di un ampio fronte di arenaria sempre nella Zona di Via Arenazze (in zona abbastanza prossima al fabbricato di appartenenza delle unità pignorate) che ha avuto una grossa eco mediatica; anche in questo caso con Ordinanze di evacuazione per un fabbricato in particolare, risultato danneggiato in parti strutturali.

L'edificio realizzato dalla [REDACTED]

[REDACTED] non risulta interessato da tali fenomeni in quanto progettato e realizzato con le attuali norme in materia di sicurezza sismica negli edifici. Infatti, nel corso dei numerosi sopralluoghi non ho rilevato alcun segno di cedimento o lesione nelle strutture ricollegabile – in qualche maniera – a problematiche del terreno di fondazione.

E' altresì evidente come – da un punto di vista della commerciabilità degli immobili – gli eventi collegati alla instabilità dell'intera Zona di Via Arenazze giochi un ruolo assolutamente negativo per i potenziali acquirenti, vuoi perchè non c'è chiarezza sulle reali cause e stato di avanzamento del fronte franoso, vuoi perchè i ventilati interventi pubblici di consolidamento dell'intero fianco collinare previsto per diversi milioni di euro – ad oggi – non

hanno trovato alcuna concreta attuazione neanche a livello progettuale.

Fatta questa premessa di carattere generale, gli immobili oggetto di pignoramento, in numero complessivo di 42 unità – di diversa natura e destinazione d'uso – ma tutti con differente stato di avanzamento delle opere di finitura interna, sono raggruppabili in quattro tipologie edilizie:

- a destinazione **RESIDENZIALE (n° 15)** nella quale si inquadrano gli **APPARTAMENTI** contraddistinti con i **subalterni catastali 38 – 39 – 40 – 42 – 43 – 44 – 47 – 48 – 51 – 52 – 53 – 56 – 57 – 58 – 62**;
- con destinazione **GARAGE / RIMESSA (n° 15)** nella quale si inquadrano le unità ubicate al piano seminterrato del fabbricato e contraddistinte con i **subalterni catastali 8 – 9 – 10 – 11 – 13 – 14 – 17 – 18 – 22 – 23 – 24 – 26 – 27 – 28 – 29**;
- con destinazione **CANTINA / DEPOSITO (n° 4)** nella quale si inquadrano le unità ubicate al piano seminterrato del fabbricato e contraddistinte con i **subalterni catastali 31 – 32 – 33 – 35 – 36**;
- con destinazione **POSTO AUTO SCOPERTO (n° 8)** nella quale si inquadrano le unità ubicate nell'area al piano terra antistante l'edificio – lato monte, Viale Gran Sasso – e contraddistinte con i **subalterni catastali 64 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75**.

Circa il dettaglio planimetrico a seguito dei rilievi effettuati e restituzione grafica delle varie unità, sulla consistenza in termini di superfici coperte, balconi, terrazzi, sul grado di finitura e completamento delle opere interne ecc., ho predisposto le singole schede di seguito accluse, utili per l'immediata individuazione di ciascun bene sottoposto a pignoramento.

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

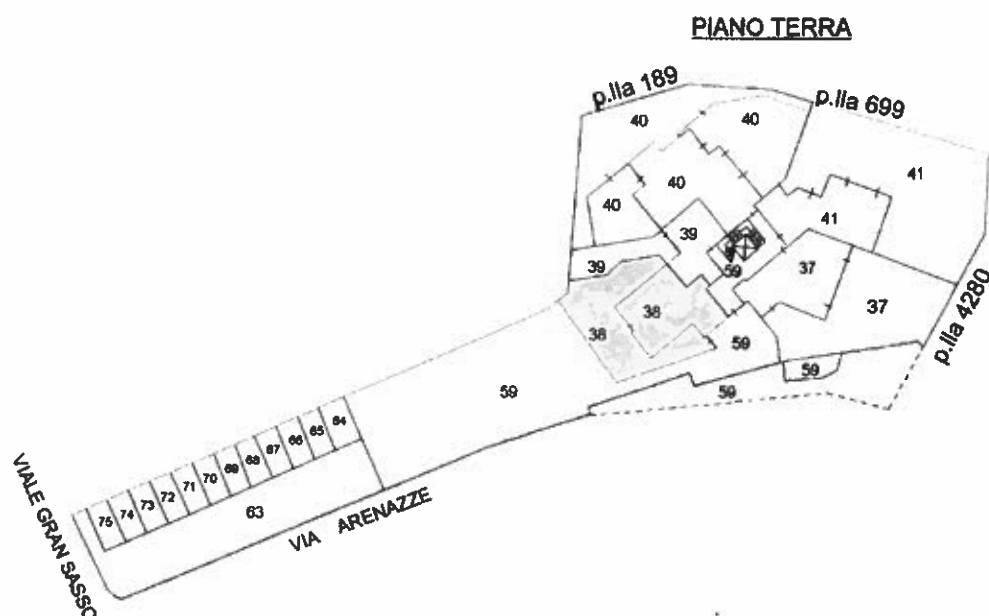
Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI****Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024****promosa da****INTESA SANPAOLO Spa****contro la**

\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA****dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA****Particella 187 sub 38 – int. 1 (PIANO TERRA)****INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 60 lordi; risulta inoltre annessa all'appartamento un'area esterna pavimentata con piastrelle di gres da esterni, di uso esclusivo, di ulteriori mq 35 circa.

Nel corso del sopralluogo ho rilevato come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti semplicemente intonacate e rasate. Sono installati gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.

E' altresì emerso come rispetto al progetto assentito sia stato eliminato un tramezzo divisorio non portante nella zona ingresso-soggiorno e come siano state modificate alcune aperture di porte e finestre sia nel posizionamento che dimensionamento.





Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità poc'anzi segnalate andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 1.000,00 -



**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

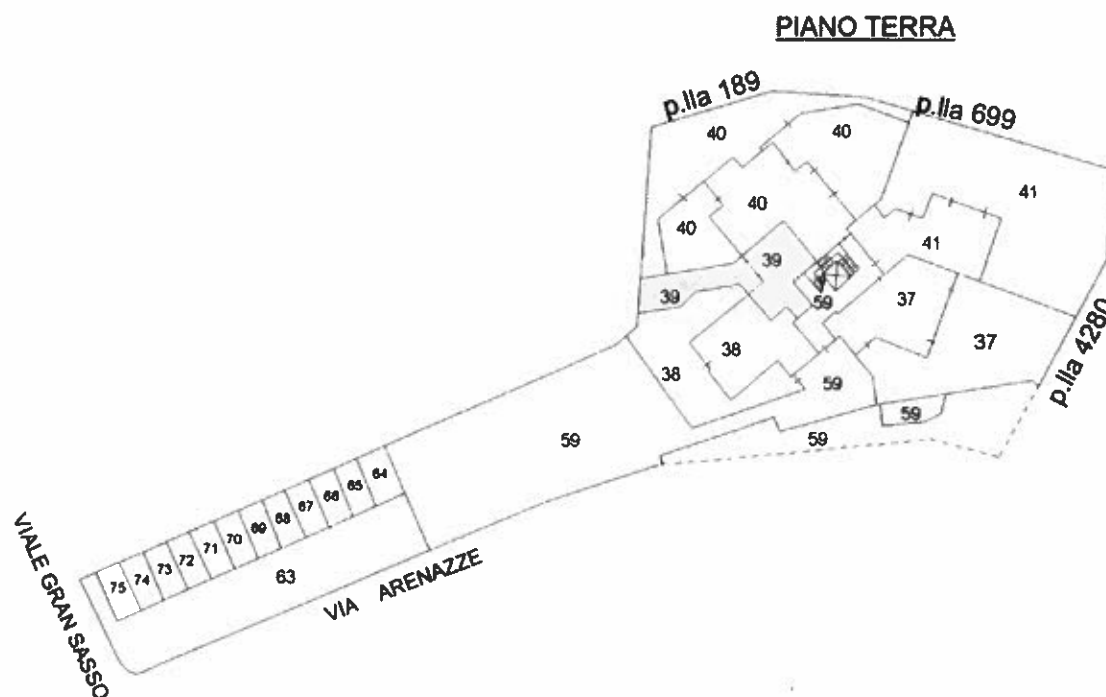
Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI****Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024****promosa da****INTESA SANPAOLO Spa****contro la**

\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA****dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA****Particella 187 sub 39 – int. 2 (PIANO TERRA)****INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
 Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

Si tratta di mini-appartamento che comprende ingresso-soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e locale igienico, per complessivi mq 35 lordi. Risulta altresì annessa all'unità abitativa un'area esterna pavimentata di uso esclusivo, accessibile dal soggiorno, di ulteriori mq 10 circa.

Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Sono installati gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.





All'esito del sopralluogo ho potuto verificare la piena conformità dei luoghi al progetto autorizzato.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**STUDIO FRATICELLI**  
TECNICI DAL 1988  
Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**  
**promosa da**  
**INTESA SANPAOLO Spa**  
**contro la**

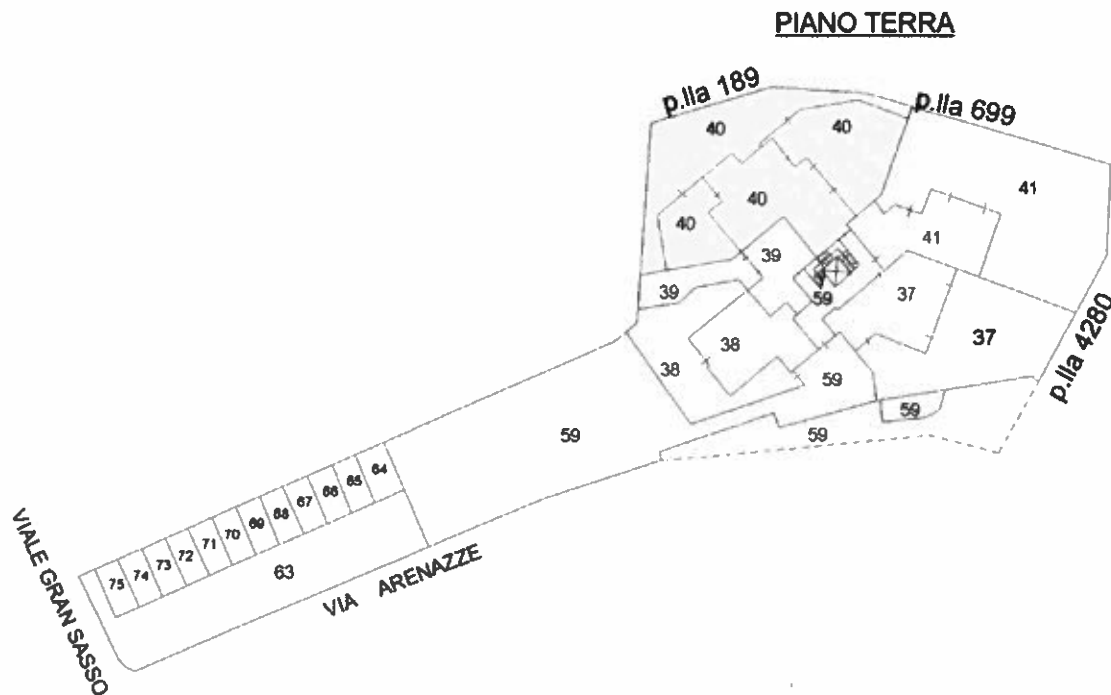


\*\*\*\*

## SCHEDA TECNICO – DESCRITTIVA

dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA

**Particella 187 sub 40 – int. 3 (PIANO TERRA)**



### INQUADRAMENTO PLANIMETRICO

Geom. Giacomo FRATICELLI

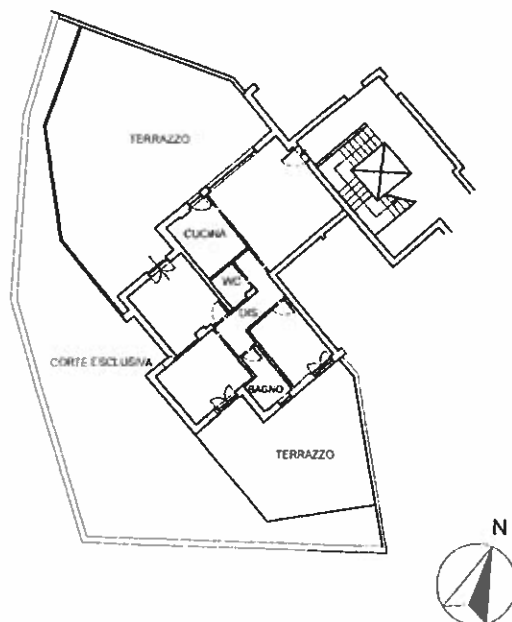
Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

e-mail : [fraticellistudiotecnico@gmail.com](mailto:fraticellistudiotecnico@gmail.com) - PEC : [studiofraticelli@pec.it](mailto:studiofraticelli@pec.it) - [www.fraticellistudiotecnico.com](http://www.fraticellistudiotecnico.com)

E' l'unico appartamento completato ed ultimato in ogni sua parte, tanto da essere pronto per l'utilizzato. E', peraltro, l'unica unità ad uso abitativo con Categoria catastale e consistenza già definiti – Cat. A/2 di vani 6,5 avente superficie di mq 131 e pari a mq 101 escluse le aree scoperte, con rendita pari ad € 704,96 – denunciata per l'accatastamento con planimetria a firma dell'Arch. Luca PANTALONE acquisita agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di CHIETI in data 11/8/2017 Prot. 94761. Per facilità di lettura vado ad allegarne copia conforme acquisita agli atti dell'Agenzia del Territorio in calce al presente Elaborato e qui riprodotta in parte

PIANO TERRA H = 2.70



L'unità si compone di ingresso-soggiorno, cucina, tre stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 95 lordi; risulta inoltre annessa all'appartamento un'area esterna in parte pavimentata con piastrelle di gres per mq 130 ed in parte a verde di ulteriori e complessivi mq 98 circa. Detta area esterna costituisce pertinenza di indubbio prestigio anche per l'esposizione panoramica di cui gode.

L'appartamento risulta finemente rifinito con parquet in tutti gli ambienti, tranne i locali igienici ove sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica. I sanitari sono del tipo "sospeso", le porte interne quasi tutte del tipo "scrinio", gli infissi di PVC con vetro camera

ed avvolgibili muniti di motorizzazione con gli ampi finestroni scorrevoli che consentono l'uscita sul terrazzo principale; le pareti tinteggiate ed i radiatori in alluminio. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è completamente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento.





Nel corso del sopralluogo ho potuto verificare la piena conformità dei luoghi al progetto autorizzato.

Per l'unità in parola non ho reperito la relativa AGIBILITA' in quanto non presente tra la documentazione di progetto.

Sul punto, con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 1.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**S T U D I O F R A T I C E L L I**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



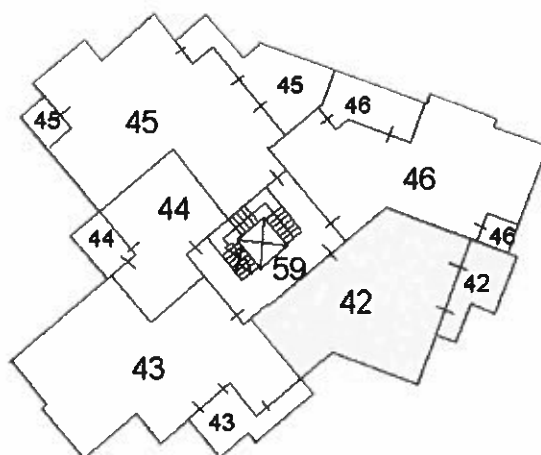
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 42 – int. 10 (PIANO 1°)**

**PIANO PRIMO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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



L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 70 lordi; risulta inoltre annessa all'appartamento un balcone accessibile dal soggiorno di ulteriori mq 12 circa.

Nel corso del sopralluogo ho rilevato come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti semplicemente intonacate e rasate. Sono installati gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.

Ho altresì potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.





Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**S T U D I O F R A T I C E L L I**  
TECNICI DAL 1988  
Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



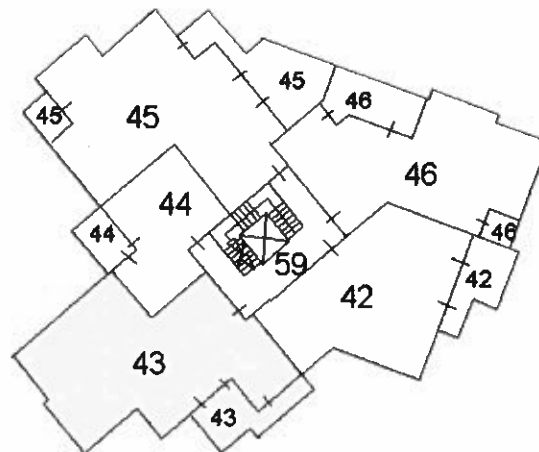
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 43 – int. 6 (PIANO 1°)**

**PIANO PRIMO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucina, tre stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 90 lordi; risulta inoltre annesso all'appartamento un balcone collegato con il soggiorno di ulteriori mq 13 circa.

Nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'appartamento sia praticamente ultimato, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte interne già collocate in opera (alcune delle quali del tipo "scrigno"), le pareti intonacate e rasate ed i sanitari già installati. Sono stati installati gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente, alla stessa stregua dei radiatori.





Ho altresì potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito eccezion fatta per l'eliminazione di un tramezzo non portante previsto da progetto per la partizione cucina / soggiorno.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A. L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**S T U D I O F R A T I C E L L I**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



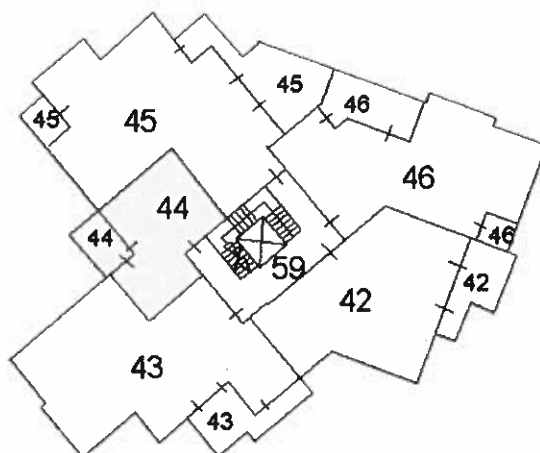
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 44 – int. 7 (PIANO 1°)**

**PIANO PRIMO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

Si tratta di mini-appartamento che comprende ingresso-soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e locale igienico, per complessivi mq 35 lordi. Risulta altresì annessa all'unità abitativa un piccolo balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera, di mq 6 circa.

Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Sono installati gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.





Ho altresì potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A. L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -



**S T U D I O F R A T I C E L L I**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



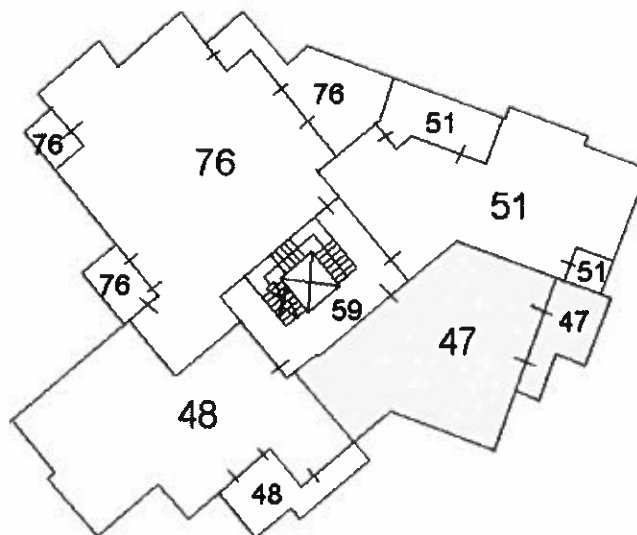
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 47 – int. 15 (PIANO 2°)**

**PIANO SECONDO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 70 lordi; risulta inoltre annesso all'appartamento un balcone collegato con il soggiorno di ulteriori mq 12 circa.

Nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'appartamento sia praticamente ultimato, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte interne già collocate in opera (alcune delle quali del tipo "scricigno") e le pareti intonacate e rasate.

Sono presenti infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente, alla stessa stregua dei radiatori, poggiati a terra ma non collegati.





Ho altresì potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**S T U D I O F R A T I C E L L I**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



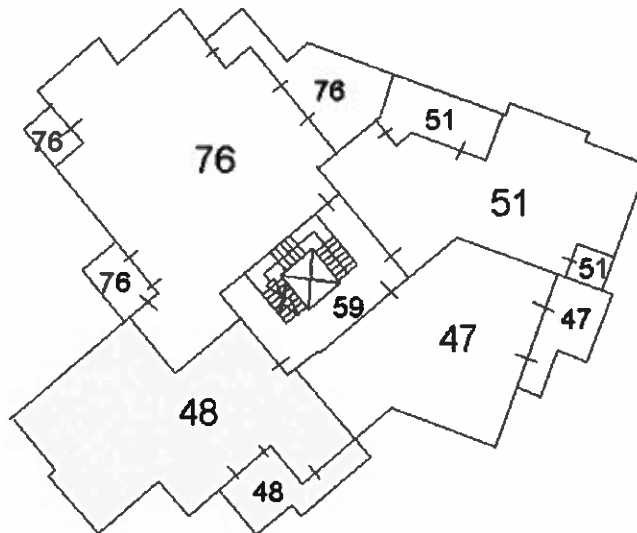
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 48 – int. 11 (PIANO 2°)**

**PIANO SECONDO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

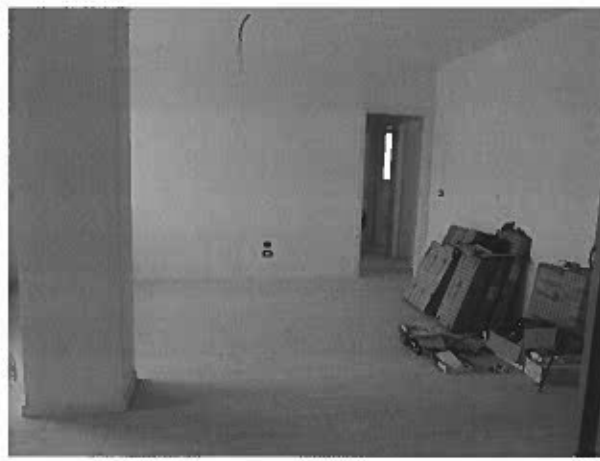
Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucina, tre stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 90 lordi; risulta inoltre annesso all'appartamento un balcone collegato con il soggiorno di ulteriori mq 13 circa.

Nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'appartamento sia praticamente ultimato, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte interne già collocate in opera (alcune delle quali del tipo "scrigno"), le pareti intonacate e rasate ed i sanitari poggiati a terra ma non installati. Sono stati collocati in opera gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente, alla stessa stregua dei radiatori.





Ho altresì potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito eccezion fatta per l'eliminazione di un tramezzo non portante previsto da progetto per la partizione cucina / soggiorno.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A. L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**STUDIO FRATICELLI**  
TECNICI DAL 1988  
Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



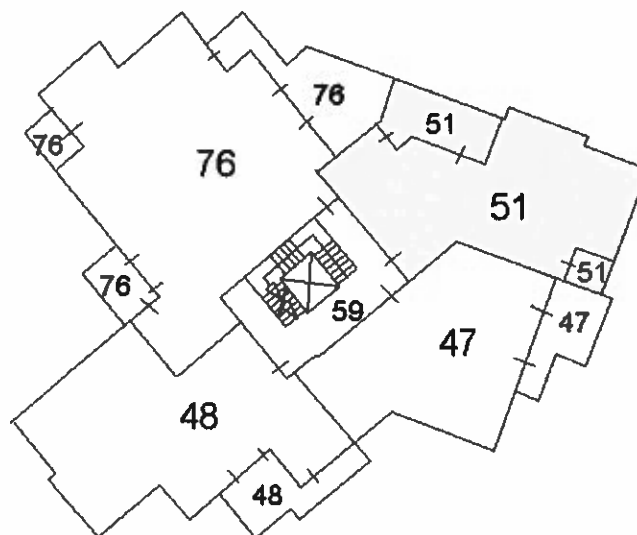
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 51 – int. 14 (PIANO 2°)**

**PIANO SECONDO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 75 lordi; risulta inoltre annesso all'appartamento un balcone collegato con il soggiorno di mq 16 circa ed altro piccolo terrazzino accessibile dal locale igienico principale, di ulteriori mq 3.

L'appartamento si presenta in parte ultimato, con pavimento in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni cm 60 x 60 nella zona giorno e nelle due stanze, mentre i locali igienici sono ancora privi di pavimenti e rivestimenti; le porte interne non sono installate (è unicamante presente controtelaio di una "scrigno").

Le pareti si presentano intonacate e rasate, mentre sono tutti collocati in opera gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo in parte eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente, alla stessa stregua dei radiatori.







Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A. L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis - Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**S T U D I O F R A T I C E L L I**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



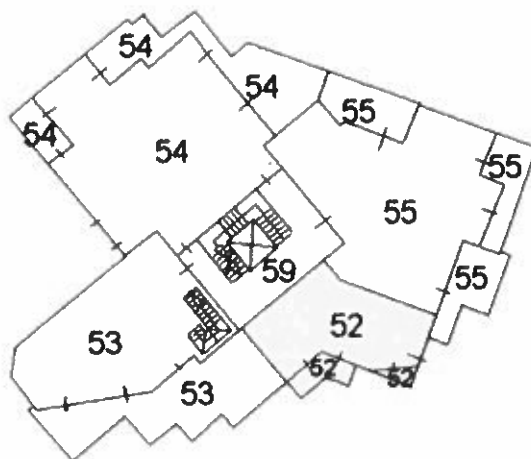
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 52 – int. 19 (PIANO 3°)**

**PIANO TERZO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

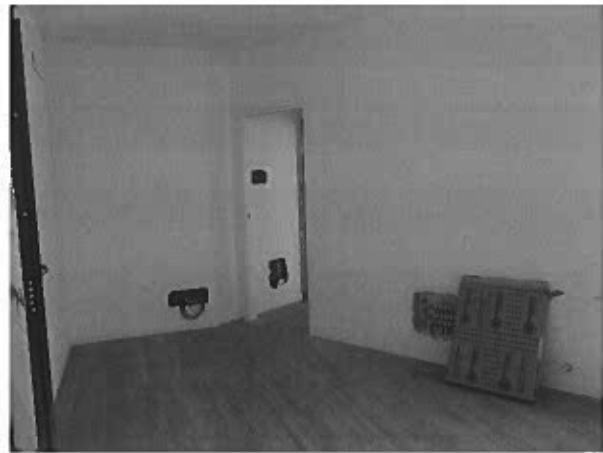
Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

e-mail : [fraticellistudiotecnico@gmail.com](mailto:fraticellistudiotecnico@gmail.com) - PEC : [studiofraticelli@pec.it](mailto:studiofraticelli@pec.it) - [www.fraticellistudiotecnico.com](http://www.fraticellistudiotecnico.com)

L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una sola stanza, bagno e disimpegno per complessivi mq 40 lordi; risulta inoltre annesso all'appartamento un balcone collegato con il soggiorno di mq 4 circa.

Nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'appartamento sia praticamente ultimato, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte interne già collocate in opera (una del tipo "scrinio"), le pareti intonacate e rasate ed i sanitari poggiati a terra ma non installati. Sono presenti gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente, alla stessa stregua dei radiatori.





Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



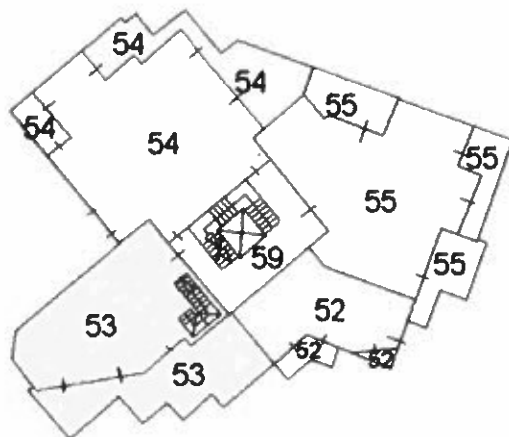
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

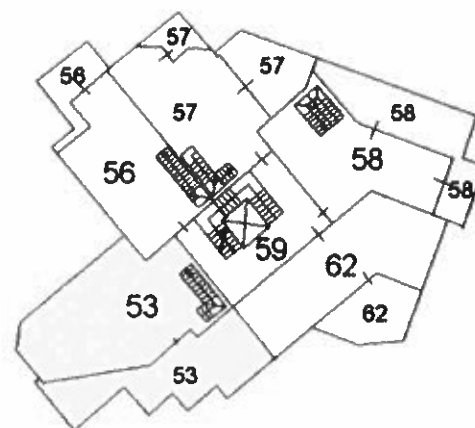
**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 53 – int. 16 (PIANI 3° e 4°)**

**PIANO TERZO**



**PIANO QUARTO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

Si tratta di appartamento su due livelli (duplex) ai piani 3° e 4° della palazzina urbanisticamente autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore e ad uso soffitta / stenditoio per il piano superiore, che peraltro presenta altezza interna ridotta che varia dal punto massimo di H 2,70, poi pari ad H 2,30 quindi pari ad H 1,70 e pari ad H 0,60 nel punto inferiore.

Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente e da realizzarsi con struttura in legno o ferro.

L'unità presenta due porte di accesso – al 3° piano come da progetto ed una seconda realizzata al 4° piano e ricavata sul ballatoio di smonto della gradinata – e si compone di ampio ingresso-soggiorno con agolo cottura, una sola stanza, bagno e disimpegno al 3° piano (porzione abitativa); di ulteriore vano ad uso stenditoio con annesso WC, altra stanza uso soffitta, piccolo WC e vano sottotetto uso sgombero con altezza massima pari ad H 1,70 e minima pari ad H 0,60 (porzione accessoria senza i requisiti minimi di abitabilità).

La superficie per scopi residenziali al 3° piano è di complessivi mq 65 lordi, con annesso balcone / terrazzo collegato con il soggiorno e la stanza da letto di mq 38 circa. La restante porzione al 4° piano ad uso NON RESIDENZIALE è pari a lordi mq 50.

E' evidente come l'unità così come concepita si presti ad una suddivisione con la "zona giorno" al 3° piano e "zona notte" al piano superiore. Va tuttavia ribadito che gli ambienti al 4° piano sono stati autorizzati per una destinazione accessoria (soffitta / stenditoio) e **non possiedono i requisiti minimi per l'abitabilità** principalmente per l'altezza interna ridotta – inferiore al minimo di Legge pari ad H 2,70 – e, subordinatamente, per la mancanza dei rapporti aero-illuminanti.

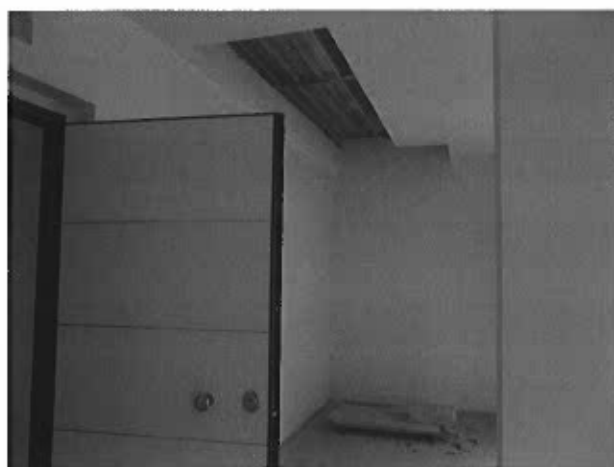
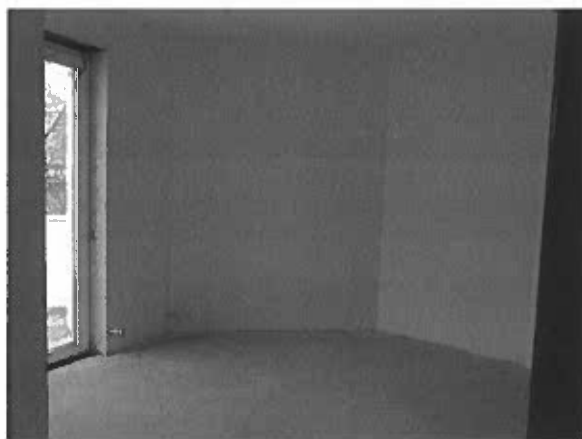
Pertanto, anche ad avvenuta vendita, l'aggiudicatario non potrà regolarizzare per scopi ABITATIVI gli ambienti al 4° piano dell'unità.

Circa il grado di finitura, nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Sono installati unicamente gli infissi esterni in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso al 3° piano è di tipo blindato; la seconda porta di accesso creata al 4° piano è priva di infisso. Come in precedenza segnalato manca la gradinata interna di collegamento tra i due livelli.

L'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.





Particolare dei vani ad uso abitativo (3° piano)

\*\*\*\*\*



Particolare dei vani ad uso NON abitativo (4° piano)





Particolare dei vani ad uso NON abitativo (4° piano)

Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità poc'anzi segnalate, inerenti la creazione della seconda porta di accesso al 4° piano, oltre che la creazione di locale igienico (sempre al 4° piano) andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 1.000,00 -

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



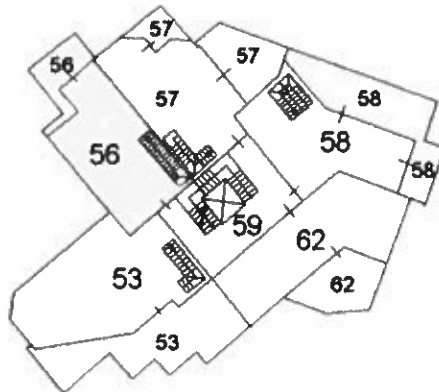
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

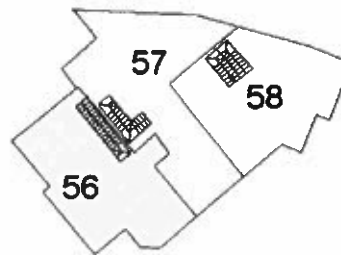
**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 56 – int. 20 (Piani 4° e 5°)**

**PIANO QUARTO**



**PIANO QUINTO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

Si tratta di appartamento su due livelli (duplex) ai piani 4° e 5° della palazzina, urbanisticamente autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore e ad uso sgombero / stenditoio / lavatoio per il piano superiore, che peraltro presenta altezza interna ridotta che varia dal punto massimo di H 2,70, poi pari ad H 2,20, quindi pari ad H 1,80 e pari ad H 1,50 nel punto inferiore.

Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.

L'unità si compone di ampio ingresso-soggiorno con cucinino e bagno al 4° piano (porzione abitativa); di ulteriore vano ad uso lavatoio con annesso WC, altra stanza uso stenditoio, WC e vano sottotetto uso sgombero con altezza massima pari ad H 1,80 e minima pari ad H 1,50 (porzione accessoria senza i requisiti minimi di abitabilità).

La superficie per scopi residenziali al 4° piano è di complessivi mq 45 lordi, con annesso balcone / terrazzo collegato con la cucina di mq 18 circa. La restante porzione al 5° piano ad uso NON RESIDENZIALE è pari a lordi mq 50.

E' evidente come l'unità così come concepita si presti ad una suddivisione con la "zona giorno" al 4° piano e "zona notte" al piano superiore. Va tuttavia ribadito come gli ambienti al 5° piano sottotetto siano stati autorizzati per una destinazione accessoria (stenditoio / lavatoio / locale di sgombero) e **non possiedono i requisiti minimi per l'abitabilità** principalmente per l'altezza interna ridotta – inferiore al minimo di Legge pari ad H 2,70 – e, subordinatamente, per la mancanza dei necessari rapporti aero-illuminanti.

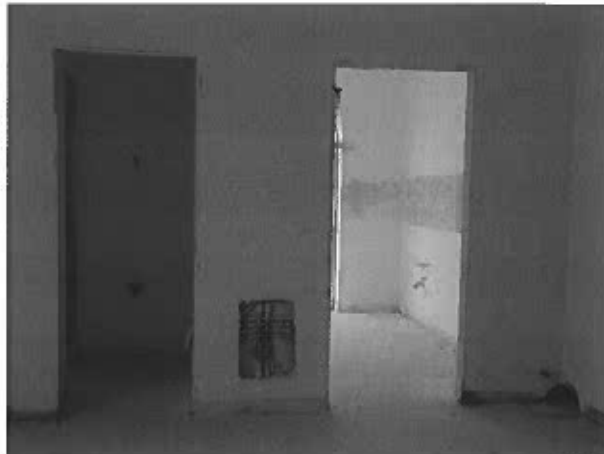
Pertanto, anche ad avvenuta vendita, l'aggiudicatario non potrà regolarizzare per scopi ABITATIVI gli ambienti al 5° piano dell'unità.

Circa il grado di finitura, nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Sono installati unicamente gli infissi esterni in PVC con vetro camera e gli avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino

d'ingresso è di tipo blindato. Come in precedenza segnalato manca la gradinata interna di collegamento tra i due livelli.

L'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.



**Particolare dei vani ad uso abitativo (4° piano)**



Particolare dei vani ad uso NON abitativo (5° piano)

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.

Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico - urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 500,00 -

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



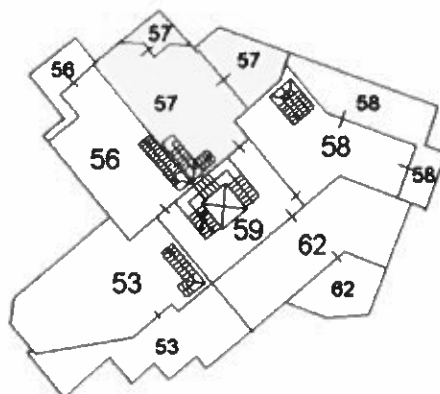
\*\*\*\*

**SCHEDA TECNICO – DESCRITTIVA**

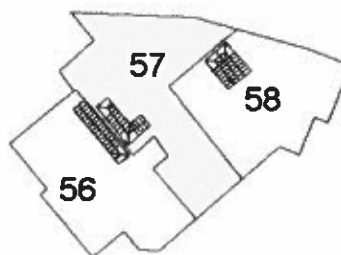
**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 57 – int. 21 (PIANI 4° e 5°)**

**PIANO QUARTO**



**PIANO QUINTO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

Si tratta di appartamento su due livelli (duplex) ai piani 4° e 5° della palazzina, urbanisticamente autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore e ad uso sgombero / stenditoio / lavatoio per il piano superiore, che peraltro presenta altezza interna ridotta che varia dal punto massimo di H 2,70, poi pari ad H 2,00 quindi a scendere nei punti inferiori.

Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.

L'unità si compone di ampio ingresso-soggiorno con cucina e bagno al 4° piano, oltre due balconi / terrazzi (porzione abitativa); sul punto, segnalo che – rispetto al progetto autorizzato – il bagno è stato traslato e non è più posizionato al di sotto della scala, bensì ricavato su una piccola porzione del terrazzino accessibile dalla cucina.

Al piano superiore (porzione accessoria senza i requisiti minimi di abitabilità) sono presenti ulteriore vano uso sgombero, altro vano ad uso lavatoio con predisposizione di attacchi per WC annesso, stanza uso stenditoio di sagoma quadrata e piccolo locale nel corridoio di disimpegno con predisposizione di attacchi WC.

La superficie per scopi residenziali al 4° piano è di complessivi mq 42 lordi, con annessi balconi / terrazzi collegato con la cucina e sala di complessivi mq 25 circa. La restante porzione al 5° piano ad uso NON RESIDENZIALE è pari a lordi mq 60.

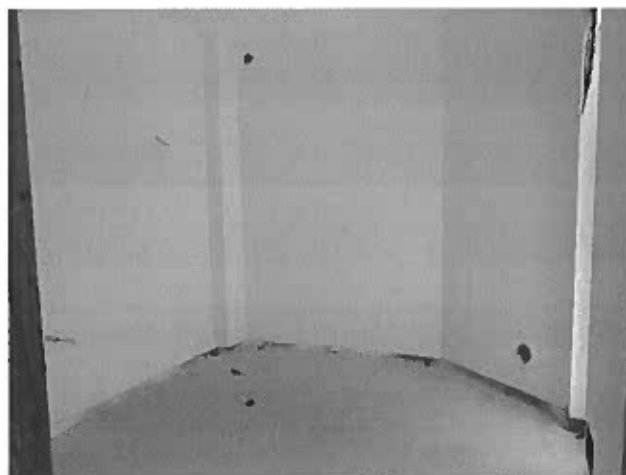
E' evidente come l'unità così come concepita si presti ad una suddivisione con la "zona giorno" al 4° piano e "zona notte" al piano superiore. Va tuttavia ribadito come gli ambienti al 5° piano sottotetto siano stati autorizzati per una destinazione accessoria (stenditoio / lavatoio / locale di sgombero) e **non possiedono i requisiti minimi per l'abitabilità** principalmente per l'altezza interna ridotta – inferiore al minimo di Legge pari ad H 2,70 – e, subordinatamente, per la mancanza dei necessari rapporti aero-illuminanti.

Pertanto, anche ad avvenuta vendita, l'aggiudicatario non potrà regolarizzare per scopi ABITATIVI gli ambienti al 5° piano dell'unità.

Circa il grado di finitura, nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Sono installati unicamente gli infissi esterni in PVC con vetro camera e gli avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Come in precedenza segnalato manca la gradinata interna di collegamento tra i due livelli.

L'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.

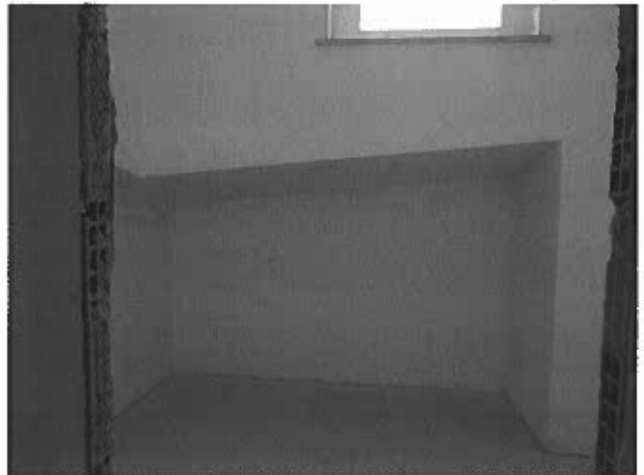
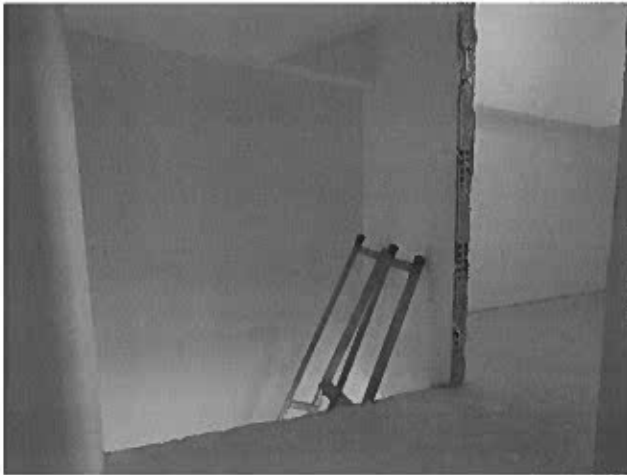


Particolare dei vani ad uso abitativo (4° piano)



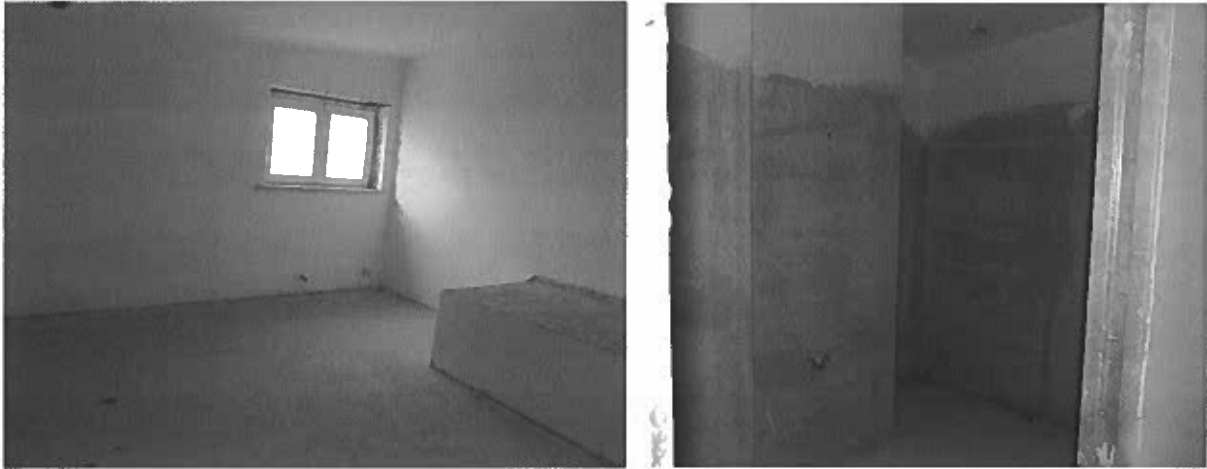


Particolare del terrazzo principale accessibile dalla sala (4° piano)



Particolare dei vani ad uso NON abitativo (5° piano)





Particolare dei vani ad uso NON abitativo (5° piano)

Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione della difformità poc'anzi segnalata, relativa cioè alla modifica del posizionamento del locale igienico al piano 4° abitativo **che andrà ripristinato nella originaria ubicazione da progetto, atteso che oggi occupa un piccolo volume abusivamente ricavato sul terrazzino**, oltre alle modifiche di partizione e la creazione di locale igienico al 5° piano andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico – urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 1.000,00 -

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



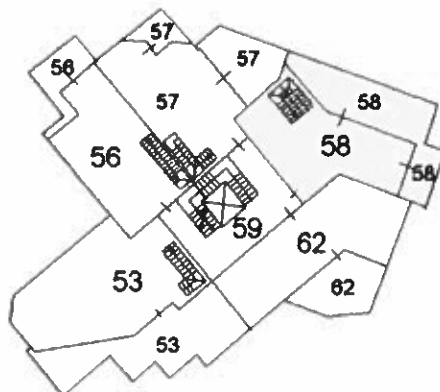
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

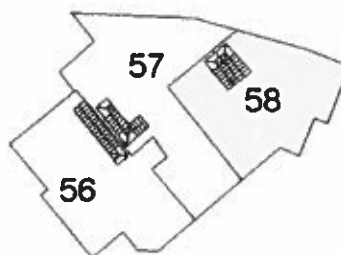
**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 58 – int. 22 (PIANI 4° e 5°)**

**PIANO QUARTO**



**PIANO QUINTO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

Si tratta di appartamento su due livelli (duplex) ai piani 4° e 5° della palazzina, urbanisticamente autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore e ad uso sgombero / stenditoio / lavatoio per il piano superiore, che peraltro presenta altezza interna ridotta che varia dal punto massimo di H 2,40, poi pari ad H 2,20 quindi a scendere nei punti inferiori ad H 1,70.

Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.

L'unità si compone di ampio ingresso-soggiorno con cucina e bagno al 4° piano, oltre balcone / terrazzo con affaccio sulla vallata (porzione abitativa); sul punto, segnalo che – rispetto al progetto autorizzato – il bagno è stato leggermente modificato nella sagoma e ridotto nella dimensione originaria.

Al piano superiore (porzione accessoria senza i requisiti minimi di abitabilità) sono presenti ulteriore vano uso sgombero di sagoma rettangolare, altro vano ad uso lavatoio con predisposizione di attacchi per WC annesso, stanza uso stenditoio e locale WC di sagoma trapezoidale nella zona di smonto della gradinata.

La superficie per scopi residenziali al 4° piano è di complessivi mq 50 lordi mentre il balcone / terrazzo accessibile da sala e cucina di mq 27 circa. La restante porzione al 5° piano ad uso NON RESIDENZIALE è pari a lordi mq 50.

E' evidente come l'unità così come concepita si presti ad una suddivisione con la "zona giorno" al 4° piano e "zona notte" al piano superiore sottotetto. Va tuttavia ribadito come gli ambienti al 5° piano sottotetto siano stati autorizzati per una destinazione accessoria (stenditoio / lavatoio / locale di sgombero) e non possiedono i requisiti minimi per l'abitabilità principalmente per l'altezza interna ridotta – inferiore al minimo di Legge pari ad H 2,70 – e, subordinatamente, per la mancanza dei necessari rapporti aero-illuminanti.

Pertanto, anche ad avvenuta vendita, l'aggiudicatario non potrà regolarizzare per scopi ABITATIVI gli ambienti al 5° piano dell'unità.

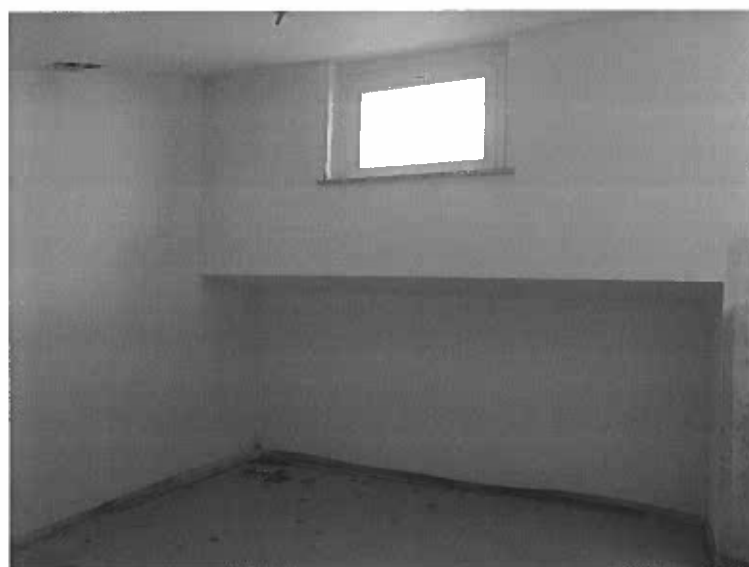
Circa il grado di finitura, nel corso del sopralluogo ho rilevato come l'unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Sono installati unicamente gli infissi esterni in PVC con vetro camera e gli avvolgibili predisposti per la motorizzazione; una finestra è priva di avvolgibile. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Come in precedenza segnalato manca la gradinata interna di collegamento tra i due livelli.

L'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.



#### Particolare dei vani ad uso abitativo (4° piano)



Particolare dei vani ad uso NON abitativo (5° piano)





Particolare dei vani ad uso NON abitativo (5° piano)

Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione della difformità poc'anzi segnalata, relativa cioè alla modifica del dimensionamento del locale igienico al piano 4° abitativo oltre alle modifiche di partizione e la creazione di locale igienico al 5° piano andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.

L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.

Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico – urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 1.000,00 -

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024**

**promosa da**

**INTESA SANPAOLO Spa**

**contro la**



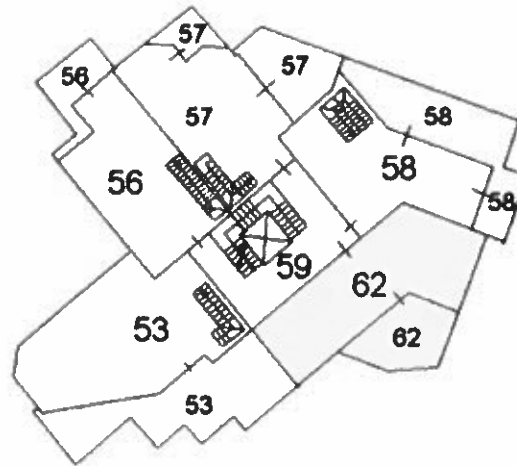
\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA**

**dell'unità immobiliare con destinazione ABITATIVA**

**Particella 187 sub 62 – int. 23 (PIANO 4°)**

**PIANO QUARTO**



**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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



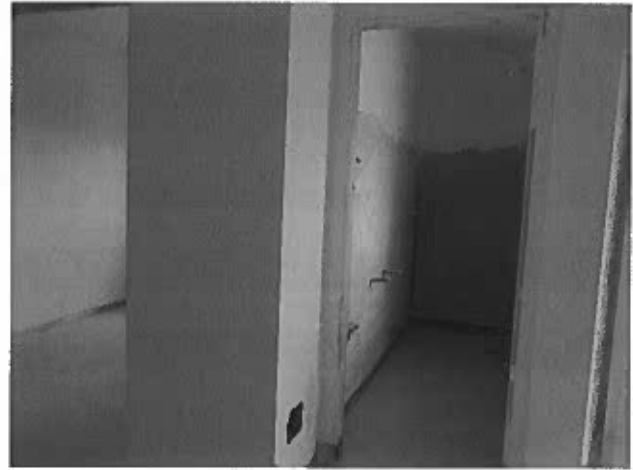
Si tratta di mini-appartamento mansardato, che comprende ingresso-soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e locale igienico, per complessivi mq 34 lordi. Risulta altresì annessa all'unità abitativa un piccolo balcone accessibile dal soggiorno di mq 12 circa.

Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti unicamente intonacate e rasate.

Ho inoltre potuto constatare una difformità tra i luoghi ed il progetto autorizzato, atteso che risulta ricavata nella porzione di soggiorno con fronte EST una stanza originariamente non prevista ed il locale igienico è stato leggermente ampliato a scapito del vano principale. In questo modo, l'originario varco di uscita sul balcone è oggi inglobato nel WC, tanto che è stata aperta sulla tamponatura esterna del soggiorno nuova porta-finestra delle dimensioni cm 80 x H 230 per poter accedere sul terrazzino annesso all'abitazione.

Va segnalata l'altezza interna ridotta dell'unità sottotetto, che da un punto massimo pari ad H 2,70 in corrispondenza dell'angolo cottura e dell'unico vano si riduce gradualmente fino ad H 1,50 in corrispondenza del tramezzo di separazione con la porzione di sottotetto annessa (cfr. Tavola di rilievo).





Risultano installati infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso – di formato "fuori misura" è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.

Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità poc'anzi segnalate, relative alla creazione di vano e modifica del locale igienico andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A. L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento. Con riguardo al dispositivo ex art. 173 bis – Disp. Att. C.P.C. il costo per l'approntamento della pratica tecnico – urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato dal sottoscritto indicativamente quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche, oltre diritti comunali che indicativamente si indicano in € 1.000,00 -

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI****Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024****promosa da****INTESA SANPAOLO Spa****contro la**

\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA****Locali RIMESSA e Locali CANTINA (piano seminterrato)**

**Particelle 187 subalterni 8 – 9 – 10 – 11 – 13 – 14 – 17 – 18 – 22 – 23 – 24  
26 – 27 – 28 – 31 – 33 – 35 – 36**

**INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

e-mail : [fraticellistudiotecnico@gmail.com](mailto:fraticellistudiotecnico@gmail.com) - PEC : [studiofraticelli@pec.it](mailto:studiofraticelli@pec.it) - [www.fraticellistudiotecnico.com](http://www.fraticellistudiotecnico.com)

## I locali RIMESSA / GARAGE

Sono tutti ubicati al piano seminterrato dell'edificio e risultano accessibili dal cancello carrabile motorizzato con apertura su Via Arenazze. L'intero piano è a norma per ciò che concerne le disposizioni in materia di parcheggio vetture ed antincendio, con presenza di spazi di manovra adeguatamente dimensionati, presenza di "bocche di lupo" per aerazione naturale, torrino di emergenza con apertura per aerazione e porte REI "tagliafuoco" nei passaggi di collegamento con la gradinata condominiale.

I BOX / GARAGE oggetto di pignoramento, tutti con accesso indipendente, presentano le medesime caratteristiche di finitura con pavimento in battuto di cemento di "tipo industriale" e pareti semplicemente rasate e tinteggiate; hanno dimensioni e sagome differenti – come rilevabile dalla Tavola di riferimento allegata in calce – alcuni consentono il ricovero di più auto ovvero sono comprensivi di posti moto. Le porte di accesso, in metallo di tipo a bascula, non sono presenti per tutte le rimesse.

Le predette unità pignorate sono prive di planimetrie di accatastamento; il COSTO per l'approntamento della relativa pratica catastale è pari ad € 500,00 comprensivi di spese tecniche e diritti, oltre IVA ed oneri previdenziali.

In dettaglio:

- il box / garage **sub 8** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 20**. Consente il ricovero di una sola vettura atteso che al suo interno sono presenti sporgenze in corrispondenza di pilastri che riducono la larghezza interna a mt, 2.85 nel punto centrale del vano



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 9** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 24**. Consente il ricovero di una sola vettura ma anche di due moto, anche se, come per il precedente, al suo interno sono presenti sporgenze in corrispondenza di pilastri che riducono la larghezza interna a mt 3,60 nel punto centrale del vano



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 10** ha sagoma trapezoidale e superficie netta di **mq 22**. Consente il ricovero di una sola vettura atteso che al suo interno è presente un pilastro nella zona di fondo, che riduce gli spazi di manovra ed effettivo utilizzo



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 11** ha sagoma irregolare e superficie netta di **mq 15**. Consente il ricovero di una sola vettura di medio / piccole dimensioni atteso che la parete di sinistra è obliqua rispetto al varco di accesso, tanto da restringere gli spazi di effettivo utilizzo



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 13** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 14**. Consente il ricovero di una sola vettura atteso che al suo interno la parete di fondo è irregolare e riduce in parte gli spazi di effettivo utilizzo



\*\*\*\*\*

- il box / garage **sub 14** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 11**. Consente il ricovero di una sola vettura di medio / piccole dimensioni atteso che al suo interno la parete di fondo è irregolare e riduce in parte gli spazi di effettivo utilizzo;



\*\*\*\*\*

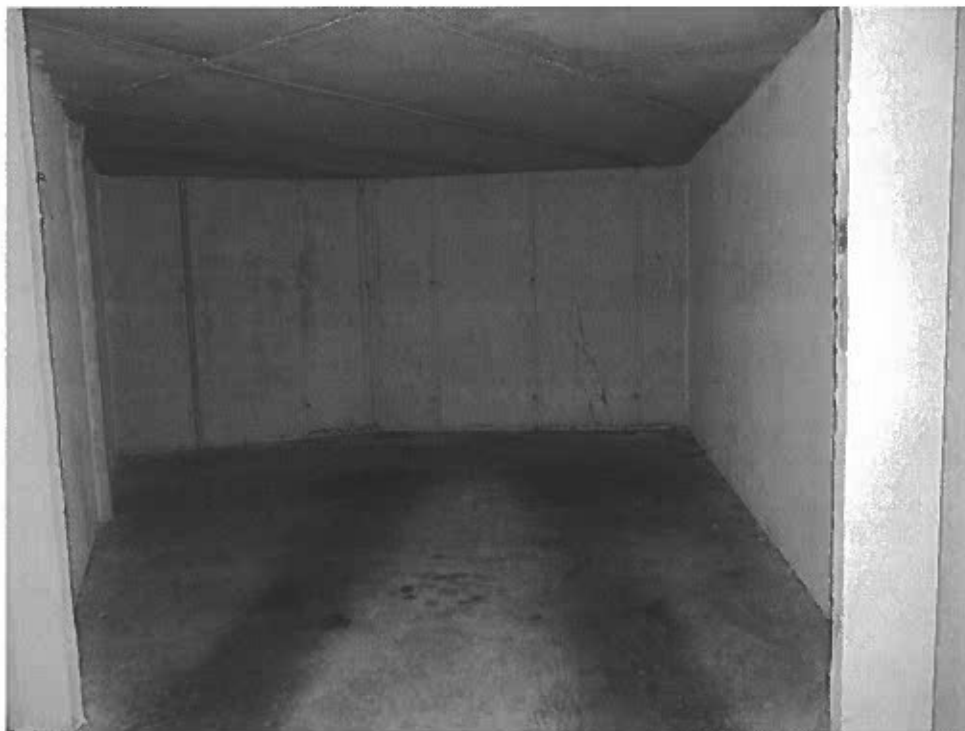
- il box / garage **sub 17** ha sagoma trapezoidale e superficie netta di **mq 21**. Consente il ricovero di una vettura ed anche di una moto;



\*\*\*\*\*



- il box / garage **sub 18** ha sagoma trapezoidale e superficie netta di **mq 22**. Consente il ricovero di una vettura ed anche di una moto



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 22** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 16**. Consente il ricovero di una sola vettura

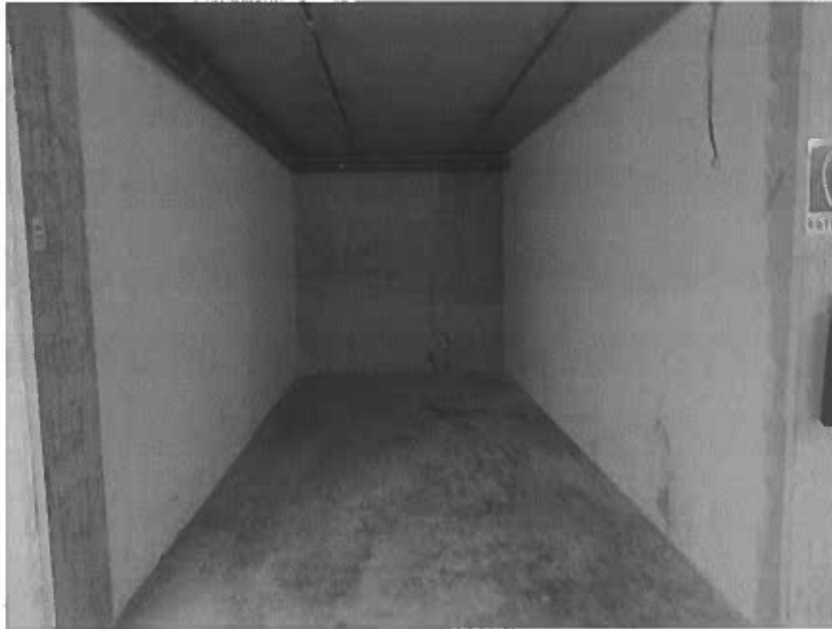


\*\*\*\*





- il box / garage **sub 23** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 13**. Consente il ricovero di una sola vettura



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 24** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 14**. Consente il ricovero di una sola vettura



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 26** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 14**. Consente il ricovero di una sola vettura, data anche la presenza di sporgenze dovute a pilastri



\*\*\*\*\*

- il box / garage **sub 27** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 14**. Consente il ricovero di una sola vettura



\*\*\*\*



- il box / garage **sub 28** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 17**. All'interno sono presenti sporgenze dovute a pilastri. Consente il ricovero di una sola vettura



\*\*\*\*

- il box / garage **sub 29** ha sagoma trapezoidale e superficie netta di **mq 29**. E' il più grande, in termini di consistenza, e consente il ricovero di due vetture ed una moto



### Le CANTINE

Sono tutte ubicate al piano seminterrato dell'edificio e collegate con la gradinata condominiale.

Presentano tutte accesso indipendente e le medesime caratteristiche di finitura con pavimento in battuto di cemento di "tipo industriale" e pareti semplicemente rasate e tinteggiate; hanno dimensioni e sagome differenti – come rilevabile dalla Tavola di riferimento allegata in calce – e la porta di accesso in metallo.

In dettaglio:

- la CANTINA **sub 31** ha sagoma trapezoidale e superficie netta di **mq 8**



\*\*\*\*

- la CANTINA **sub 33** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 6**



\*\*\*\*

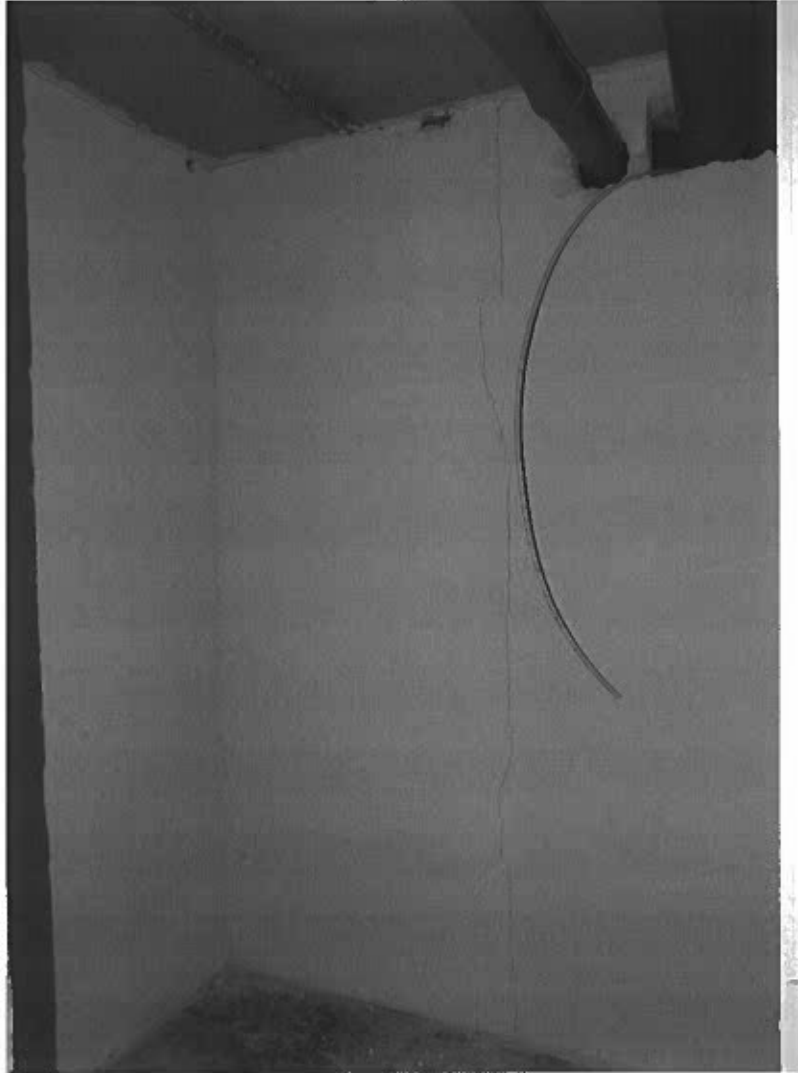
- la CANTINA **sub 35** ha sagoma trapezoidale e sup. netta di **mq 16**



\*\*\*\*



- la CANTINA **sub 36** ha sagoma rettangolare e superficie netta di **mq 4**



\*\*\*\*



**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

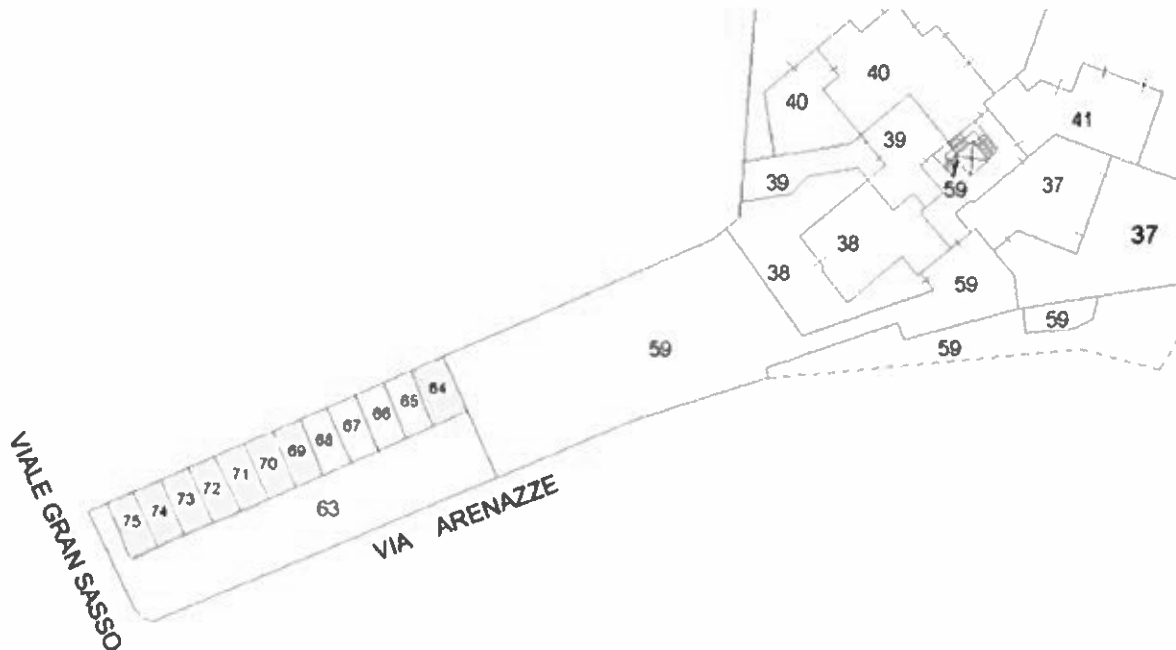
Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

**TRIBUNALE di CHIETI****Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2024****promosa da****INTESA SANPAOLO Spa****contro la**

\*\*\*\*

**SCHEMA TECNICO – DESCRITTIVA****POSTI AUTO ESTERNI (piano terra)****Particelle 187 subalterni 64 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75****INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**

Geom. Giacomo FRATICELLI

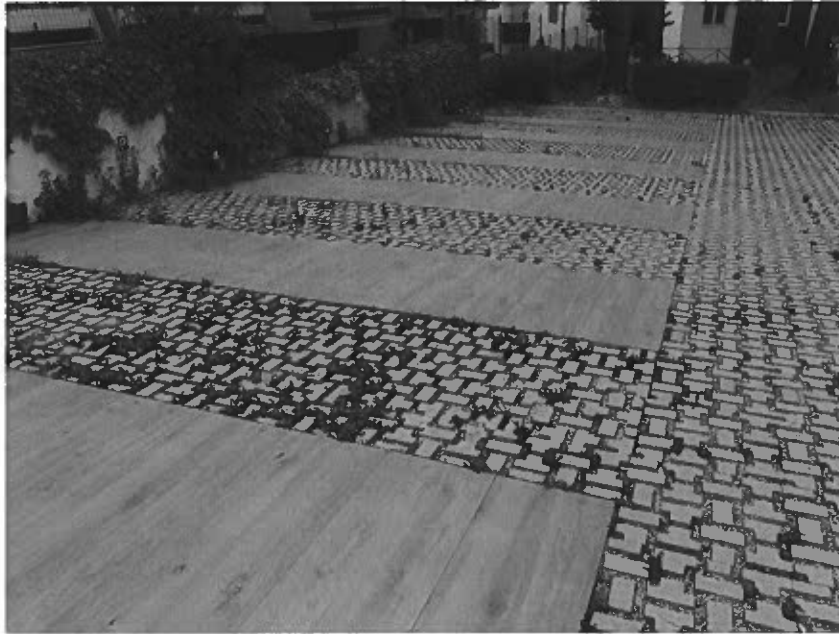
Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti  
Viale Giovanni Amendola, 44 – 66100 CHIETI (P. IVA 02624740698)

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

## **I POSTI AUTO SCOPERTI**

Si tratta di otto posti auto scoperti ricavati nell'area antistante l'edificio – lato monte – ed accessibili attraverso cancello scorrevole motorizzato con apertura su Viale Gran Sasso



Le caratteristiche tipologiche sono identiche per tutte le unità, con pavimento in parte in moduli autobloccanti di cemento ed in parte con listoni di gres per esterni. La superficie varia dai 12 ai 16 mq come dirò in dettaglio nella formazione dei LOTTI.



I posti auto sono tutti denunciati in Catasto con planimetrie di accatastamento a firma del Geom. Carlo MATRICARDI agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI dal 3/5/2017 Prot. 42286 che – riscontrate dal sottoscritto conformi ai luoghi – vado ad allegare in calce al presente Elaborato.

\*\*\*\*

### **3° Quesito – regime patrimoniale del soggetto esecutato;**

Debitrice esecutata è una Società per Azioni; pertanto non occorre riferire in merito a tale quesito.

\*\*\*\*

### **4° Quesito – ricostruzione delle vicende giuridiche dei beni pignorati**

Per ciò che concerne la ricostruzione delle vicende giuridiche dei beni sottoposti ad esecuzione forzata va segnalato come gli stessi facciano parte di un fabbricato edificato su terreno contraddistinto al **foglio di mappa 29, particella 187 quale Ente Urbano** pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Alfredo PRETAROLI del 22/3/2011 Rep. 81381, trascritto in Chieti il 18/4/2011 al R.P. 4732 da [REDACTED]

[REDACTED] nuda proprietà) e [REDACTED]  
[REDACTED] (usufrutto).

Al solo [REDACTED] come sopra generalizzato i diritti di NUDA PROPRIETA' sul terreno (all'epoca con soprastante fabbricato di vecchia costruzione) erano pervenuti con atto di DONAZIONE per Notaio Edenio FRANCHI del 26/12/1991 Rep. 78194 trascritto in data 17/1/1992 con formalità R.P. 1546, successivamente rettificato per erronea indicazione del soggetto "a favore" con formalità R.P. 3141 del 26/2/2003 da [REDACTED]

[REDACTED].

Allo stesso [redacted] come sopra generalizzato i diritti di NUDA PROPRIETA' sul terreno (all'epoca con soprastante fabbricato di vecchia costruzione) erano pervenuti con atto di DONAZIONE per Notaio Edenio FRANCHI del 26/12/1991 trascritto in data 17/1/1992 con formalità R.P. 1544 dal coniuge [redacted] sopra generalizzata.

La stessa [redacted] ne era proprietaria per titoli risalenti agli anni '70 -

L'edificio realizzato in forza dei titoli abilitativi di cui dirò nel prosieguo della presente Relazione.

Il titolo di provenienza è pertanto riconducibile ad atto anteriore al ventennio precedente l'atto di pignoramento.

Per ciò che riguarda le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, effettuati gli opportuni aggiornamenti ipotecari (aggiorn. al 15/3/24) risultano le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore BANCA DELL'ADRIATICO Spa con sede in Pesaro (C.F. 02249950417) ed a carico della [redacted] [redacted] derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Forndiario ai rogiti Notaio Alfredo PRETAROLI del 15/6/2011 Rep. 81811. La relativa iscrizione risulta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 16/6/2011 al R.P. 1669 e R.G. 10412.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore INTESA SANPAOLO Spa con sede in Torino (C.F. 10810700152) ed a carico [redacted] giusta atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 14/2/2024 Rep. 178 e relativa trascrizione presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 27/2/2024 al R.P. 2999 e R.G. 3826.

Per completezza segnalo che la Società pignorata ha recentemente modificato la propria ragione sociale in

[REDACTED]  
[REDACTED] giusta atto Notaio PASCUCCI di Foggia del l'11/11/2020 Rep. 24608 registrato a Foggia il 23/11/2020 al n° 18611 -

\*\*\*\*

### **5° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento**

Il fabbricato di appartenenza degli immobili oggetto di pignoramento risultano denunciati per l'accatastamento con pratica a firma del Geom. Carlo MATRICARDI presentata all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 3/5/2017 Prot. 42286.

Va detto che gran parte delle unità immobiliari pignorate sono prive delle planimetrie di accatastamento in quanto non ultimate e dichiarate – come da normativa – con Categoria catastale "F 3 – unità in corso di costruzione".

Viceversa:

- il solo appartamento al piano terra **particella 187 sub 40** risulta denunciato con planimetria a firma dell'Arch. Luca PANTALONE agli atti informatizzati dell'Agenzia in data 11/8/2017 Prot. 94761;

- i soli POSTI AUTO SCOPERTI contraddistinti con le **particelle 187 sub 64 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75** risultano denunciati con planimetrie a firma del del Geom. Carlo MATRICARDI agli atti informatizzati dell'Agenzia in data 3/5/2017 Prot. 42286:

- l'ultimo ELABORATO PLANIMETRICO agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI è quello a firma dell'Arch. Luca PANTALONE in banca dati dal 6/5/2021 Prot. 35406 -

Per tutte le altre unità pignorate prive di planimetria di accatastamento propria ho redatto apposite TAVOLE GRAFICHE a seguito dei rilievi effettuati sul posto e predisposizione delle relative planimetrie che, per facilità di lettura ma anche in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. con il quesito n° 5), vado ad allegare in calce al presente Elaborato tecnico.

\*\*\*\*\*

**6 Quesito - 7° quesito - 8°quesito: verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati, presenza AGIBILITA', esistenza di eventuali irregolarità, possibilità di regolarizzazione e quantificazione dei relativi costi che resteranno a carico dell'acquirente.**

All'esito delle verifiche urbanistiche ed edilizie dal sottoscritto effettuate in qualità di C.T.U. con accesso agli atti presso lo Sportello per l'Edilizia del Comune di CHIETI anche con acquisizione delle copie dei progetti ivi presenti è risultato come le unità immobiliari pignorate facciano tutte parte di un edificio realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO di COSTRUIRE n° 131 rilasciato dal responsabile del VI Settore del Comune di Chieti in data 3/11/2011;
- VARIANTE n° 108 del 9/11/2012;
- VARIANTE n° 14 del 24/2/2015.

Per completezza e facilità di lettura allego in calce sub E) la copia delle tavole dell'ultima VARIANTE sopra indicata, da me acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale di Chieti, costituente IL titolo autorizzativo definitivo rilasciato.

Sulla scorta delle verifiche svolte nel corso dei rilievi effettuati ed il confronto con le planimetrie di progetto dei titoli assentiti emerge come alcune delle unità immobiliari oggetto di pignoramento presentino discordanze che ho indicato nelle singole SCHEDE TECNICHE di cui alle pagg. 14 -66.

A seguito di verifica presso l'ex Genio Civile di CHIETI ho potuto altresì verificare come per il fabbricato sia stato presentato deposito sismico autorizzativo acquisito in data 3/11/2017 e come per la relativa ATTESTAZIONE avente valore di AUTORIZZAZIONE SISMICA l'Ufficio Sismico – Ex Genio Civile di CHIETI sia stata trasmessa alla [redacted] al Progettista delle opere [redacted] ed al Comune di CHIETI nota Prot. 280774 del 3/11/2017.

Va precisato che – sebbene l'edificio munito di AUTORIZZAZIONE SISMICA – le unità oggetto di pignoramento siano prive della relativa AGIBILITA' in quanto non ultimate ma che è possibile procedere, per ciascun bene e all'avvenuto completamento delle opere per renderlo fruibile e funzionale, alla relativa comunicazione S.C.AGI. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Sulla necessità di ovviare a tale carenza ho riferito all'interno delle singole SCHEDE TECNICHE e, con riguardo al disposto ex art. 173 bis delle Disp. Att. C.P.C. come introdotto dal D.L. n° 83/15 convertito in Legge n° 132/2015, anche con l'indicazione dei relativi COSTI che rimarrebbero a carico dell'aggiudicatario. Per facilità di lettura ho richiamato tale aspetto anche sulla descrizione di ciascun LOTTO da porre a base d'asta.

\*\*\*\*

**9° Quesito – verifica della realizzazione del fabbricato in regime di Edilizia Residenza Pubblica Convenzionata**

Il fabbricato non è stato realizzato con fondi Pubblici e non rientra nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata.

**10° Quesito – verifica "abitazione principale esectato"**

Non occorre riferire su tale quesito, essendo la Società eseguita una persona giuridica costituita in Società a Responsabilità Limitata.

**11° Quesito – verifica sulla situazione di possesso**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono tutte libere da persone e cose, così come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

**12° Quesito – verifica dell'esistenza di vincoli o oneri**

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVICI.

Il fabbricato è costituito in Condominio denominato "DREAM'S HILL" di Via Arenazze n° 42 (C.F. 930579660697) amministrato dal Sig. Paolo SILVESTRO. Contattato dal sottoscritto circa la possibile esposizione debitoria della Società nei confronti del Condominio, lo stesso stesso ha trasmesso a mezzo PEC la situazione contabile aggiornata al 1°/5/2024 con debito complessivo (per tutte le unità immobiliari pignorate) pari ad € **8.094,10** riferibili quanto ad € 5.045,60 per la posizione contabile "saldi precedenti" al 31/12/2023 e quanto ad € 3.048,50 per le rate scadute fino al 1°/5/2024.

Il dettaglio per ciascuna unità immobiliare sottoposta ad esecuzione forzata è quello rilevabile dal CONSUNTIVO al 31/12/2023 inviato a mezzo PEC dietro mia espressa richiesta dall'Amministratore pro-tempore che allego in calce sub I).

Allesito degli accertamenti ipotecari – non risultano trascritte presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE / TERRITORIO di Chieti formalità pregiudizievoli inerenti vincoli o oneri in genere oltre quelli già indicati a pag. 82.

### **13° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d'asta**

#### **Criteri di stima**

Il criterio più attendibile – nel caso in esame – per l'effettuazione della stima dei beni pignorati è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno dei beni che di volta in volta si dovranno stimare.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente analizzato un insieme omogeneo di immobili simili a quelli oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie direttamente o indirettamente riscontrabili sul mercato. 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 successiva determinazione dei valori.

In particolare, gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato – ed in quanto tali vanno presi in considerazione – sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione e manutenzione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

E' evidente che nel caso di specie il valore unitario è determinato anche dallo stato di finitura e completamento opere per ciascuna unità immobiliare, atteso che – come più volte evidenziato – lo stato di avanzamento lavori tale da rendere fruibili e funzionali le unità è differente da caso a caso.

A titolo cognitivo segnalo di aver preso a confronto i valori reperibili sui borsini immobiliari sotto elencati:

- inserzione di FUTURA CASA relativa ad APPARTAMENTO in fabbricato di recente costruzione in Via Arenazze - 3° piano con ascensore di 190 mq commerciali per 4 locali, 2 bagni e terrazzo, offerto al prezzo di € 320.000 (pari ad € 1.680 / mq);
- inserzione di TECNOCASA relativa ad APPARTAMENTO in complesso residenziale in Viale Gran Sasso - 2° piano con ascensore di 153 mq commerciali per 4 locali, 2 bagni e balcone, offerta al prezzo di € 123.000 (pari ad € 804 / mq);
- inserzione di CASE & CASE relativa a PORZIONE DI IMMOBILE INDIPENDENTE in Via Arenazze di 85 mq commerciali per 5 locali, bagno e terrazzo, offerta al prezzo di € 82.000 (pari ad € 965 / mq).

Inoltre, ho potuto basarmi sui valori di mercato definiti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO per immobili analoghi a quelli oggetto di valorizzazione con il presente Elaborato peritale.

Sul punto, segnalo come le banche dati dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di Chieti indichino per il Comune di CHIETI e per la Zona di riferimento C/7 - Semicentrale / ESPANSIONE (2° semestre 2023) per le **ABITAZIONI DI TIPO CIVILE** con stato di conservazione "normale" una valorizzazione oscillante da un minimo di € 720 / mq ad un massimo di € 1.050 / mq; per i **BOX** un valore da € 600 / mq ad € 900 / mq e per i **POSTI AUTO SCOPERTI** un valore oscillante tra un minimo di € 200 / mq ad un massimo di € 300 / mq (cfr. Allegato L).

\*\*\*\*

Alla luce delle considerazioni sin qui esposte, viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari pignorate e di dettaglio dei



singoli beni oggetto di esecuzione forzosa, dopo aver analizzato e comparato prezzi di compravendita desumibili da borsini immobiliari per analogia con quelli in esame ovvero con caratteristiche riconducibili a quelli oggetto di stima; dopo aver considerato lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la tipologia dei cespiti pignorati, le caratteristiche salienti, l'esistenza delle problematiche derivanti dalla franosità della "zona Via Arenazze" che rappresenta – indiscutibilmente – elemento che incide negativamente sull'appetibilità commerciale degli immobili;



alla luce delle difformità urbanistiche per taluni cespiti e la necessità di dotare i beni della necessaria AGIBILITA' nonché delle planimetrie di accatastamento, il tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad **€ 1.400 / mq** di superficie lorda per l'unico appartamento definitivamente ultimato (sub 40), valore ridotto ad 1/3 per i balconi/terrazzi presenti e pari ad **€ 100 / mq** per le aree a verde;
- pari ad **€ 1.200 / mq** di superficie lorda (valore ridotto ad 1/3 per balconi / terrazzi presenti) con opportune riduzioni per le unità abitative non ancora ultimate ma in avanzato stato di ultimazione delle opere;
- pari ad **€ 900 / mq** di superficie lorda (valore ridotto ad 1/3 per i balconi / terrazzi presenti) per le unità abitative non ancora ultimate e con necessità di completamento funzionale delle opere. Per gli appartamenti DUPLEX detto valore unitario si riduce ad **€ 700 / mq** per le superfici accessorie e NON ABITATIVE (stenditoio, lavatoio, ecc);
- pari ad **€ 900 / mq** di superficie lorda per i BOX al piano seminterrato;
- pari ad **€ 400 / mq** di superficie lorda per le CANTINE al piano seminterrato;
- pari ad **€ 300 / mq** di superficie per i POSTI AUTO SCOPERTI esterni.

Preciso che i valori unitari sopra indicati tengono conto anche delle incidenze determinate dalla presenza di androne e gradinata condominiale, ascensore, dei locali accessori di uso comune (vano contatori, area tecnica, ecc.) spazi esterni pertinenziali, recinzioni e cancelli motorizzati, vialetti pedonali, illuminazione esterna, ecc.

elementi – questi – non suscettibili di valorizzazione singola e separata.

Sviluppano gli opportuni prodotti si perviene ai seguenti valori unitari di stima:

- per l'APPARTAMENTO al piano terra a foglio 29, particella 187 sub 38, int. 1, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 91.500,00 (novantunomilacinquecento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano terra a foglio 29, particella 187 sub 39, int. 2, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 34.500,00 (trentaquattromila cinquecento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano terra a foglio 29, particella 187 sub 40, int. 3, Cat. A/2 di vani 6,5 (superficie catastale mq 131 e escluse aree esterne mq 101) e rendita € 704,96 un valore di stima pari ad € 186.800,00 (centottantaseimilaottocento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano 1° a foglio 29, particella 187 sub 42, int. 10, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 66.600,00 (sessantaseimilaseicento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano 1° a foglio 29, particella 187 sub 43, int. 6, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 113.200,00 (centotredicimila duecento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano 1° a foglio 29, particella 187 sub 44, int. 7, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 33.300,00 (trentatremila trecento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano 2° a foglio 29, particella 187 sub 47, int. 10, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 88.800,00 (ottantottomila ottocento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano 2° a foglio 29, particella 187 sub 48, int. 10, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 113.200,00 (centotredicimila duecento);**
- per l'APPARTAMENTO al piano 2° a foglio 29, particella 187 sub 51, int. 14, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 97.600,00 (novantesettemila seicento);**

**- per l'APPARTAMENTO al piano 3° a foglio 29, particella 187 sub 52, int. 19, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 49.600,00 (quarantanovemila seicento);**

**- per l'APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 3° e 4° a foglio 29, particella 187 sub 53, int. 16, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 104.900,00 (centoquattromila novecento);**

**- per l'APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 4° e 5° a foglio 29, particella 187 sub 56, int. 20, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 80.900,00 (ottantamila novecento);**

**- per l'APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 4° e 5° a foglio 29, particella 187 sub 57, int. 21, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 87.300,00 (ottantasettemila trecento);**

**- per l'APPARTAMENTO DUPLEX ai piani 4° e 5° a foglio 29, particella 187 sub 58, int. 22, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 88.100,00 (ottantottomila cento);**

**- per l'APPARTAMENTO al piano 4° a foglio 29, particella 187 sub 62, int. 23, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 34.200,00 (trentaquattromila duecento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 8, int. G 18, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 18.000,00 (diciottomila);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 9, int. G 17, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 21.600,00 (ventunomila seicento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 10, int. G 16, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 19.800,00 (diciannovemila ottocento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 11, int. G 15, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 13.500,00 (tredicimila cinquecento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 13, int. G 13, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 12.600,00 (dodicimila seicento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 14, int. G 12, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 9.900,00 (novemila novecento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 17, int. G 9, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 18.900,00 (diciottomila novecento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 18, int. G 8, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 19.800,00 (diciannovemila ottocento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 22, int. G 4, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 14.400,00 (quattordicimila quattrocento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 23, int. G 3, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 11.700,00 (undicimila settecento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 24, int. G 2, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 12.600,00 (dodicimila seicento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 26, int. G 20, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 12.600,00 (dodicimila seicento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 27, int. G 21, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 12.600,00 (dodicimila seicento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 28, int. G 22, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 15.300,00 (quindicimila trecento);**

**- per il locale RIMESSA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 29, int. G 23, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 26.100,00 (ventiseimila cento);**

**- per il locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 31, int. C 5, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 3.200,00 (tremila duecento);**

**- per il locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 33, int. C 3, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 2.400,00 (duemila quattrocento);**

**- per il locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 35, int. C 1, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 6.400,00 (seimila quattrocento);**

**- per il locale CANTINA al piano seminterrato a foglio 29, particella 187 sub 36, int. C 7, Cat. F3 un valore di stima pari ad € 1.600,00 (mille seicento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 1 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 64, Cat. C/6 di mq 16 un valore di stima pari ad € 4.800,00 (quattromila ottocento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 6 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 69, Cat. C/6 di mq 13 un valore di stima pari ad € 3.900,00 (tremila novecento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 7 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 70, Cat. C/6 di mq 13 un valore di stima pari ad € 3.900,00 (tremila novecento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 8 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 71, Cat. C/6 di mq 12 un valore di stima pari ad € 3.600,00 (tremila seicento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 9 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 72, Cat. C/6 di mq 12 un valore di stima pari ad € 3.600,00 (tremila seicento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 10 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 73, Cat. C/6 di mq 12 un valore di stima pari ad € 3.600,00 (tremila seicento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 11 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 74, Cat. C/6 di mq 12 un valore di stima pari ad € 3.600,00 (tremila seicento);**

**- per il POSTO AUTO SCOPERTO contraddistinto con il n° 12 a piano terra a foglio 29, particella 187 sub 75, Cat. C/6 di mq 12 un valore di stima pari ad € 3.600,00 (tremila seicento).**

**VALORE COMPLESSIVO di STIMA € 1.554.100,00**

\*\*\*\*

**14° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione**

Trattandosi di immobili catastalmente distinti e singolarmente fruibili ed alienabili, così come illustrato nel corso della Relazione, ritengo di dover procedere alla formazione di 42 LOTTI singoli, coincidenti con le unità immobiliari pignorate.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 1, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 38, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 60**

**lordi; risulta altresì annessa all'appartamento area esterna pavimentata di uso esclusivo di ulteriori mq 35 circa.**

**Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.**

**E' altresì emerso come rispetto al progetto assentito sia stato eliminato un tramezzo divisorio non portante nella zona ingresso-soggiorno e come siano state modificate alcune aperture di porte e finestre.**

**Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.**

**L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti ulteriori € 1.000 -**

**A confine con appartamento sub 39 a due lati ed area esterna sub 59 a due lati, salvo altri.**

**Valore di stima € 91.500,00 (novantunmila cinquecento).**

## **LOTTO 2**

**APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 2, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 39, Cat. F3 "in corso di costruzione".**



***L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, stanza e WC per complessivi mq 35 lordi; risulta altresì annessa all'appartamento area esterna pavimentata di uso esclusivo di ulteriori mq 10 circa.***

***Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente. E' stata riscontrata la conformità rispetto al progetto autorizzato.***

***Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.***

***L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti, ulteriori € 500-***

***A confine con appartamento sub 38, appartamento sub 40 e gradinata condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento).***

### **LOTTO 3**

***APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 3, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 40, Cat. A/2 di vani 6,5 e rendita € 704,96 (superficie tot. Mq 131 ed escluse aree scoperte Mq 101).***

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno, cucina, tre stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 95 lordi; risulta altresì annessa all'appartamento ampia area esterna pavimentata di uso esclusivo di ulteriori mq 130 circa ed ulteriore spazio a verde di mq 98.**

**L'appartamento è ultimato e rifinito con pavimento in parquet in tutti gli ambienti, mentre nei locali igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili motorizzati. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato.**

**All'esito del sopralluogo è emerso come la situazione dei luoghi sia conforme al progetto assentito ed alla planimetria catastale già agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di Chieti.**

**A confine con appartamento sub 39, appartamento sub 41 e gradinata condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 186.800,00 (centottantaseimila ottocento).**

#### **LOTTO 4**

**APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 1°, int. 10, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 42, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 70 lordi; risulta altresì annesso all'appartamento balcone di mq 12 circa.**

**Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come**

*l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.*

*E' stata verificata la piena rispondenza dei luoghi rispetto al progetto assentito.*

*Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.*

*L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti, ulteriori € 500 -*

*A confine con appartamento sub 43, appartamento sub 46 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 66.600,00 (sessantaseimila seicento)*

### **LOTTO 5**

*APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 1°, int. 6, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 43, Cat. F3 "in corso di costruzione".*

*L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucina, tre stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 90 lordi; risulta altresì annesso all'appartamento balcone di mq 13 circa.*

*Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia particolarmente ultimata, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte già collocate in opera (alcune del tipo "scrigno") e le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro*

**camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.**

**E' stata verificata la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito, eccezion fatta per l'eliminazione di un tramezzo divisorio non portante nella zona ingresso-soggiorno.**

**Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.**

**L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali – Per diritti, ulteriori € 500**

**A confine con appartamento sub 44, appartamento sub 42 e gradinata condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 113.200,00 (centotredicimiladuecento).**

### **LOTTO 6**

**APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 1°, int. 7, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 44, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, stanza da letto e locale igienico, per complessivi mq 35 lordi; risulta altresì annesso all'appartamento piccolo terrazzino di mq 6 circa.**

**Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi di PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la**

*motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.*

*E' stata verificata la piena conformità dei luoghi rispetto al progetto assentito.*

*Per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.*

*L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali – Per diritti, ulteriori € 500 -*

*A confine con appartamento sub 45, appartamento sub 43 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 33.300,00 (trentatremilatrecento).*

### **LOTTO 7**

*APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 2°, int. 15, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 47, Cat. F3 "in corso di costruzione".*

*L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 70 lordi; risulta altresì annesso all'appartamento balcone di mq 12 circa.*

*Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia praticamente ultimata, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte già collocate in opera (alcune del tipo "scrigno") e le pareti*

*intonacate e rasate. Sono presenti infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.*

*E' stata verificata la piena rispondenza dei luoghi rispetto al progetto assentito.*

*Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.*

*L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti, ulteriori € 500 -*

*A confine con appartamento sub 48, appartamento sub 51 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 88.800,00 (ottantottomilaottocento) -*

### **LOTTO 8**

***APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 2°, int. 11, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 48, Cat. F3 "in corso di costruzione".***

*L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucina, tre stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 90 lordi; risulta altresì annesso all'appartamento balcone di mq 13 circa.*

*Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia praticamente ultimata, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte*

*già collocate in opera (alcune del tipo "scrigno") e le pareti intonacate e rasate. Sono presenti infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.*

*E' stata verificata la piena rispondenza dei luoghi rispetto al progetto assentito.*

*Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.*

*L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti, ulteriori € 500 -*

*A confine con appartamento sub 76 appartamento sub 47 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 113.200,00 (centotredicimiladuecento) -*

### **LOTTO 9**

*APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 2°, int. 14, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 51, Cat. F3 "in corso di costruzione".*

*L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due stanze, bagno, WC e disimpegno per complessivi mq 75 lordi; risultano altresì annessi all'appartamento balconi per complessivi mq 19 circa.*

*Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia per la gran parte ultimata, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti in gres*

*porcellanato dimensioni cm 60 x 60 in tutti gli ambienti; i locali igienici sono privi di pavimenti e rivestimenti. Le porte non sono poste in opera; le pareti sono intonacate e rasate. Sono presenti infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente, alla stessa stregua dei radiatori.*

*E' stata verificata la piena rispondenza dei luoghi rispetto al progetto assentito.*

*Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.*

*L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti, ulteriori € 500 -*

*A confine con appartamento sub 76 appartamento sub 47 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 97.600,00 (novantasettemilaseicento) -*

### **LOTTO 10**

**APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 3°, int. 19, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 52, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una sola stanza, bagno e disimpegno per complessivi mq 40 lordi; risulta altresì annesso all'appartamento balcone di mq 4 circa.**



***Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia praticamente ultimata, eccezion fatta che per alcune parti dell'impiantistica, atteso che sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, le porte già collocate in opera (una del tipo "scrigno") e le pareti intonacate e rasate. Sono presenti infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.***

***E' stata verificata la piena rispondenza dei luoghi rispetto al progetto assentito.***

***Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.***

***L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti, ulteriori € 500 -***

***A confine con appartamento sub 55 appartamento sub 53 e gradinata condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 49.600,00 (quarantanovemilaseicento) -***

### **LOTTO 11**

***APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piani 3° e 4° (DUPLEX), int. 16, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 53, Cat. F3 "in corso di costruzione".***

***Si tratta di appartamento su due livelli ai piani 3° e 4° ma autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano***

**inferiore; gli ambienti al piano superiore sono stati assentiti ad uso SOFFITTA / STENDITOIO, anche per la ridotta altezza interna oltre che per la mancanza dei rapporti aero-illuminanti. Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, una stanza, bagno e disimpegno (porzione ABITATIVA) per complessivi mq 65 lordi oltre terrazzo per mq 38. La restante porzione al 4° piano (NON RESIDENZIALE) comprende vano uso stenditoio con annesso WC, altro ambiente uso soffitta, piccolo WC e vano sottotetto, per complessivi mq 50 lordi. E' stata realizzata seconda porta di accesso sul ballatoio di smonto della gradinata al 4° piano.**

**Stante la mancanza dei requisiti minimi per l'abitabilità dei vani al piano 4° - autorizzati con destinazione accessoria - anche in caso di aggiudicazione questi ultimi non potranno essere regolarizzati per scopi abitativi.**

**Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.**

**Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione delle difformità relative alla creazione della seconda porta di accesso al 4° piano e realizzazione di locale igienico (4° piano) andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.**

***L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti ulteriori € 1.000 -***

***A confine con appartamento sub 54, appartamento sub 52, superiormente con appartamenti sub 56 e 52 e gradinata condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 104.900,00 (centoquattromilanovecento).***

### **LOTTO 12**

***APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piani 4° e 5° (DUPLEX), int. 20, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 56, Cat. F3 "in corso di costruzione".***

***Si tratta di appartamento su due livelli ai piani 4° e 5° ma autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore; gli ambienti al piano superiore sono stati assentiti ad uso SGOMBERO / STENDITOIO / LAVATOIO, anche per la ridotta altezza interna oltre che per la mancanza dei rapporti aero-illuminanti.***

***L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucinino e bagno (porzione ABITATIVA al 4° piano) per complessivi mq 45 lordi, oltre terrazzo per mq 18.***

***La restante porzione al 5° piano (NON RESIDENZIALE) comprende vano uso lavatoio con annesso WC, altro ambiente uso stenditoio, piccolo WC e vano sottotetto uso sgombero con altezza ridotta; la superficie ad uso NON RESIDENZIALE è pari a mq 50 lordi.***

***Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.***

***Stante la mancanza dei requisiti minimi per l'abitabilità dei vani al piano 5° - autorizzati con destinazione accessoria - anche in caso di aggiudicazione questi ultimi non potranno essere regolarizzati per scopi abitativi.***

***Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.***

***Poichè è stata verificata la rispondenza degli ambienti al progetto autorizzato, per il completamento funzionale delle opere andrà prodotta in Comune apposita C.I.L.A.***

***L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 2.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti ulteriori € 500 -***

***A confine con appartamento sub 53, appartamento sub 57 e gradinata condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 80.900,00 (ottantamilanovecento) -***

### **LOTTO 13**

***APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piani 4° e 5° (DUPLEX), int. 21,***

**contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 57, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**Si tratta di appartamento su due livelli ai piani 4° e 5° ma autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore; gli ambienti al piano superiore sono stati assentiti ad uso SGOMBERO / STENDITOIO / LAVATOIO, anche per la ridotta altezza interna oltre che per la mancanza dei rapporti aero-illuminanti.**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucina e bagno (porzione ABITATIVA al 4° piano) per complessivi mq 42 lordi, oltre balconi / terrazzi per mq 25. Il bagno risulta realizzato su piccola porzione del terrazzino accessibile dalla cucina e non sottoscala come da progetto.**

**La restante porzione al 5° piano (NON RESIDENZIALE) comprende vano uso sgombero, lavatoio con predisposizione per attacchi WC, altro ambiente uso stenditoio, piccolo locale nel corridoio con predisposizione attacchi WC; la superficie ad uso NON RESIDENZIALE così descritta è pari a mq 60 lordi.**

**Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.**

**Stante la mancanza dei requisiti minimi per l'abitabilità dei vani al piano 5° - autorizzati con destinazione accessoria - anche in caso di aggiudicazione questi ultimi non potranno essere regolarizzati per scopi abitativi.**

**Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di**

**impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.**

**Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione della difformità poc'anzi segnalata, relativa alla modifica del posizionamento del locale igienico (4° piano) che andrà ripristinato nella originaria ubicazione da progetto, atteso che attualmente occupa un piccolo volume abusivamente ricavato sul terrazzino, andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.**

**L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti ulteriori € 1.000 - A confine con appartamento sub 56, appartamento sub 58 e gradinata condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 87.300,00 (ottantasettemilatrecento) -**

#### **LOTTO 14**

**APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piani 4° e 5° (DUPLEX), int. 22, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 58, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**Si tratta di appartamento su due livelli ai piani 4° e 5° ma autorizzato per uso ABITATIVO unicamente per il piano inferiore; gli ambienti al piano superiore sono stati assentiti ad uso SGOMBERO / STENDITOIO / LAVATOIO, anche per la ridotta altezza interna oltre che per la mancanza dei rapporti aero-illuminanti.**

**L'unità si compone di ingresso-soggiorno con cucina e bagno (porzione ABITATIVA al 4° piano) per complessivi mq 50**

**lordi, oltre balconi / terrazzi per mq 27. Il bagno risulta modificato nella sagoma e ridotto nella dimensione originaria rispetto al progetto.**

**La restante porzione al 5° piano (NON RESIDENZIALE) comprende vano uso sgombero, lavatoio con predisposizione per attacchi WC, altro ambiente uso stenditoio, e WC di sagoma trapezoidale nella zona di smonto della gradinata; la superficie ad uso NON RESIDENZIALE così descritta è pari a mq 50 lordi.**

**Il collegamento tra i due livelli è consentito tramite gradinata interna, oggi non presente, da realizzarsi con struttura in legno o ferro.**

**Stante la mancanza dei requisiti minimi per l'abitabilità dei vani al piano 5° - autorizzati con destinazione accessoria - anche in caso di aggiudicazione questi ultimi non potranno essere regolarizzati per scopi abitativi.**

**Nel corso del sopralluogo è emerso come detta unità sia ancora "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.**

**Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione della difformità poc'anzi segnalata, relativa alla modifica del dimensionamento del locale igienico (4° piano) e modifica di partizioni con creazione di ulteriore WC al 5° piano, andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.**

**L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.**

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti ulteriori € 1.000 -*

*A confine con appartamento sub 57, appartamento sub 62 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 88.100,00 (ottantottomilacenti) -*

### **LOTTO 15**

*APPARTAMENTO in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano 4°, int. 23, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 62, Cat. F3 "in corso di costruzione".*

*Si tratta di mini-appartamento mansardato comprendente ingresso-soggiorno con angolo cottura, una stanza da letto e bagno per complessivi mq 34 lordi, oltre balcone per mq 12.*

*All'esito dei riscontri è emersa una difformità tra i luoghi ed il progetto autorizzato, atteso che risulta ricavata una stanza (fronte Est) originariamente non prevista, ed il locale igienico ampliato; inoltre è stata aperta nuova porta-finestra di accesso al terrazzino. Va inoltre segnalata la ridotta altezza interna dell'unità sottotetto che varia da un massimo di mt 2,70 sino a mt 1,50 in corrispondenza del tramezzo di separazione con il sottotetto.*

*L'unità si presenta "al grezzo", priva di pavimenti e rivestimenti e con le pareti intonacate e rasate. Sono installati gli infissi in PVC con vetro camera ed avvolgibili predisposti per la motorizzazione. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, l'impianto elettrico è solo parzialmente eseguito, così come l'impianto di riscaldamento; esiste predisposizione di impianto di condizionamento e videocitofonico. La caldaia non è presente.*



*Per il completamento funzionale delle opere e per la regolarizzazione della difformità poc'anzi segnalate andrà prodotta in Comune apposita S.C.I.A.*

*L'unità è priva della relativa AGIBILITA' e della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per l'approntamento della pratica urbanistica e catastale e per la conseguente acquisizione dell'AGIBILITA' è stato quantificato in € 6.500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali per spese tecniche. Per diritti ulteriori € 1.000 -*

*A confine con appartamento sub 58, appartamento sub 53 e gradinata condominiale, salvo altri.*

*Valore di stima € 34.200,00 (trentaquattromiladuecento) -*

#### **LOTTO 16**

*Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 18, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 8, Cat. F3 "in corso di costruzione".*

*L'unità misura netti mq 20 e consente il ricovero di una sola vettura, date le sporgenze di esistenti pilastri.*

*Il locale è privo della planimetria di accatastamento.*

*Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -*

*A confine con locale tecnico condominiale, box sub 9 ed area di manovra, salvo altri.*

*Valore di stima € 18.000,00 (diciottomila).*

#### **LOTTO 17**

*Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 17,*

**contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 9, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 24 e consente il ricovero di una vettura ed una moto; presenti sporgenze di esistenti pilastri.**

**Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 10, box sub 8 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 21.600,00 (ventunomilaseicento).**

### **LOTTO 18**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 16, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 10, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 22 e consente il ricovero di una sola vettura, data la presenza di esistente pilastro nella zona di fondo. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con locale tecnico condominiale, box sub 9 ed area di manovra a due lati, salvo altri.**

**Valore di stima € 19.800,00 (diciannovemilaottocento).**

### **LOTTO 19**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 15,**

**contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 11, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 15 e consente il ricovero di una vettura di medie / piccole dimensioni per la presenza di parete obliqua che restringe lo spazio di effettivo utilizzo.**

**Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 12 e area di manovra a due lati, salvo altri.**

**Valore di stima € 13.500,00 (tredicimilacinquecento).**

#### **LOTTO 20**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 13, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 13, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 14 e consente il ricovero di una sola vettura per la presenza di parete di fondo irregolare che riduce gli spazi di utilizzo.**

**Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 12, box sub 14 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 12.600,00 (dodicimilaseicento).**

#### **LOTTO 21**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 12, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 14, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 11 e consente il ricovero di una sola vettura per la presenza di parete di fondo irregolare che riduce gli spazi di utilizzo.**

**Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 15, box sub 13 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 9.900,00 (novemilanovecento).**

### **LOTTO 22**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 9, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 17, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 21 e consente il ricovero di una vettura e di una moto. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 16, box sub 18 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 18.900,00 (diciottomilanovecento).**

**LOTTO 23**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 8, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 18, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 22 e consente il ricovero di una vettura e di una moto. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 17, box sub 19 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 19.800,00 (diciannovemilaottocento).**

**LOTTO 24**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 4, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 22, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 16 e consente il ricovero di una sola vettura. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 21, box sub 23 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento).**

**LOTTO 25**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 3, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 23, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 13 e consente il ricovero di una sola vettura. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 22, box sub 24 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 11.700,00 (undicimilasettecento).**

#### **LOTTO 26**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 2, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 24, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 14 e consente il ricovero di una sola vettura. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 23, box sub 25 ed area di manovra, salvo altri.**

**Valore di stima € 12.600,00 (quattordicimilaquattrocento).**

#### **LOTTO 27**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 20,**

**contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 26, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 14 e consente il ricovero di una sola vettura. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 27, ed area di manovra a due lati, salvo altri.**

**Valore di stima € 12.600,00 (dodicilaseicento).**

#### **LOTTO 28**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 21, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 27, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

**L'unità misura netti mq 14 e consente il ricovero di una sola vettura. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.**

**Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -**

**A confine con box sub 26, ed area di manovra a due lati, salvo altri.**

**Valore di stima € 12.600,00 (dodicimilaseicento).**

#### **LOTTO 29**

**Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 22, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 28, Cat. F3 "in corso di costruzione".**

***L'unità misura netti mq 17 e consente il ricovero di una sola vettura per presenza di sporgenze di pilastri.***

***Il locale è privo della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -***

***A confine con box sub 27, box sub 29 ed area di manovra, salvo altri.***

***Valore di stima € 15.300,00 (quindicimilatrecento).***

### **LOTTO 30**

***Locale GARAGE / RIMESSA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. G 23, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 29, Cat. F3 "in corso di costruzione".***

***L'unità misura netti mq 29 e consente il ricovero di due vetture ed una moto. Il locale è privo della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -***

***A confine con box sub 28, ed area di manovra a due lati, salvo altri.***

***Valore di stima € 26.100,00 (ventiseimilacent).***

### **LOTTO 31**

***Locale CANTINA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. C 5, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 31 Cat. F3 "in corso di costruzione".***



***L'unità misura netti mq 8 ed è priva della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -***

***A confine con box sub 28, cantina sub 32 e gradinata condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 3.200,00 (tremiladuecento).***

### **LOTTO 32**

***Locale CANTINA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. C 3, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 33 Cat. F3 "in corso di costruzione".***

***L'unità misura netti mq 6 ed è priva della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -***

***A confine con cantina sub 32, cantina sub 34 e corridoio condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 2.400,00 (duemilaquattrocento).***

### **LOTTO 33**

***Locale CANTINA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. C 1, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 35 Cat. F3 "in corso di costruzione".***

***L'unità misura netti mq 16 ed è priva della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -***

***A confine con box sub 8, cantina sub 36 e corridoio condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 6.400,00 (seimilaquattrocento).***

#### **LOTTO 34**

***Locale CANTINA in CHIETI, Via Arenazze n° 42, Condominio "Dream's Hill", piano seminterrato, int. C 7, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 36 Cat. F3 "in corso di costruzione".***

***L'unità misura netti mq 4 ed è priva della planimetria di accatastamento.***

***Il costo per la relativa definizione da effettuarsi con denuncia da inviare all'Agenzia delle Entrate / Territorio di Chieti è quantificato in € 500,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali -***

***A confine con box sub 8, cantina sub 35 e corridoio condominiale, salvo altri.***

***Valore di stima € 1.600,00 (milleseicento).***

#### **LOTTO 35**

***POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 1, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 64, Cat. C/6 di mq 16 e rendita € 40,49.***

***A confine con posto auto sub 65 e aree comuni condominiali a due lati, salvo altri.***

***Valore di stima € 4.800,00 (quattromilaottocento).***

#### **LOTTO 36**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 6, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 69, Cat. C/6 di mq 13 e rendita € 32,90.**

**A confine con posto auto sub 68, posto auto sub 70 e area comune condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.900,00 (tremilanovecento).**

**LOTTO 37**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 7, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 70, Cat. C/6 di mq 13 e rendita € 32,90.**

**A confine con posto auto sub 69, posto auto sub 71 e area comune condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.900,00 (tremilanovecento).**

**LOTTO 38**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 8, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 71, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37.**

**A confine con posto auto sub 70, posto auto sub 72 e area comune condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.600,00 (tremilaseicento).**

**LOTTO 39**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 9, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 72, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37.**

**A confine con posto auto sub 71, posto auto sub 73 e area comune condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.600,00 (tremilaseicento).**

**LOTTO 40**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 10, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 73, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37.**

**A confine con posto auto sub 74, posto auto sub 72 e area comune condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.600,00 (tremilaseicento).**

**LOTTO 41**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 11, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 74, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37.**

**A confine con posto auto sub 75, posto auto sub 73 e area comune condominiale, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.600,00 (tremilaseicento).**

**LOTTO 42**

**POSTO AUTO SCOPERTO in CHIETI, Via Arenazze, Condominio "Dream's Hill", piano terra, int. 12, contraddistinto a foglio 29, particella 187 sub 75, Cat. C/6 di mq 12 e rendita € 30,37.**

**A confine con posto auto sub 74 e area comune condominiale a due lati, salvo altri.**

**Valore di stima € 3.600,00 (tremilaseicento).**

\*\*\*\*\*

**15° Quesito – elenco delle formalità da cancellare**

Per liberare gli immobili dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

**IPOTECA VOLONTARIA** a favore BANCA DELL'ADRIATICO Spa (C.F. 02249950417) ed a carico della [REDACTED]

derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Forndiario ai rogiti Notaio PRETAROLI del 15/6/2011 Rep. 81811. La relativa iscrizione risulta effettuata presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 16/6/2011 al R.P. 1669 e R.G. 10412.

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore INTESA SANPAOLO Spa (C.F. 10810700152) ed a carico della [REDACTED]

[REDACTED] giusta atto notificato dal Tribunale di Chieti in data 14/2/2024 Rep. 178. La relativa trascrizione risulta effettuata presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 27/2/2024 al R.P. 2999 e R.G. 3826.

A titolo indicativo, segnalo che il costo per la CANCELLAZIONE di detta formalità pregiudizievoli per tasse ed imposte ipotecarie è – in base agli attuali tariffari dell'Agenzia Entrate – pari ad € 35,00 per l'Ipoteca Volontaria e pari ad € 294,00 per il pignoramento, con aggiunta di competenze del professionista eventualmente da incaricare (indicativamente € 500) per ciascun LOTTO trasferito.

\*\*\*\*\*

**16° Quesito – Relazione descrittiva dei beni; elaborati allegati**

Con riguardo a tale quesito ho già riferito nel corso della trattazione che precede, in special modo nella risposta ai quesiti 2) – 4) – 5) – 6) – 7). Gli elaborati a corredo della Relazione sono quelli in calce acclusi.

\*\*\*\*\*

**17° Quesito – parere sulla probabilità di vendita ad un prezzo superiore del 50 % del valore**

In risposta a tale quesito, nonostante le problematiche dovute alla instabilità del terreno di arenaria che caratterizza l'intera Zona di Via Arenazze – elemento negativo che ho debitamente considerato in fase di attribuzione dei valori unitari di stima – si può ragionevolmente ipotizzare che dalla vendita possa ricavarsi un valore superiore al 50% del valore dei beni stessi.

\*\*\*\*\*

**18° Quesito – certificazioni energetiche**

Trattandosi di unità abitative non ultimate ed “in corso di costruzione” non sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica A.P.E.

\*\*\*\*\*

**CONCLUSIONI**

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione in merito ai quesiti che mi sono stati posti.

Rassegno pertanto il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica i sotto elencati elaborati che ne formano parte integrante e sostanziale.

Chieti li 20 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Giuseppe FRATICELLI




**ALLEGATI**

**A)** Planimetria catastale d'insieme del foglio di mappa 29 di CHIETI con l'individuazione del fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari pignorate;

**B)** Elaborato planimetrico di accatastamento esistente presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio di CHIETI;

**C)** Visura catastale delle unità immobiliari pignorate;

**Tav. 1)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 38;**

**Tav. 2)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 39;**

**Tav. 3)** Planimetria di accatastamento acquisita presso l'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI – **Appartamento sub 40;**

**Tav. 4)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 42;**

**Tav. 5)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 43;**

**Tav. 6)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 44;**

**Tav. 7)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 47;**

**Tav. 8)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 48;**

**Tav. 9)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 51;**

**Tav. 10)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 52;**

**Tav. 11)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento DUPLEX sub 53;**

**Tav. 12)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento DUPLEX sub 56;**

**Tav. 13)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento DUPLEX sub 57;**

**Tav. 14)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento DUPLEX sub 58;**

**Tav. 15)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **Appartamento sub 62;**

**Tav. 16)** Planimetria redatta a seguito dei rilievi sul posto – **PIANO SEMINTERRATO – GARAGE / CANTINE;**

**Allegati D1 / D8)** Planimetrie di accatastamento acquisite presso l'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI – **POSTI AUTO SCOPERTI, particelle sub 64 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75;**

**E)** Stralcio di progetto con le planimetrie presenti nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti del Comune di CHIETI;

**F)** copia del **Permesso di Costruire 131 / 2011 del 3/11/2011** -  
Copia del **Permesso di Costruire n° 108 / 2012 del 9/11/2012**  
acquisiti agli atti del Comune di CHIETI;

**G)** **ATTESTAZIONE** di **AVVENUTO DEPOSITO SISMICO**  
**AUTORIZZATIVO** rilasciata dall'ex genio Civile CHIETI;

**H)** estratto delle Tabelle O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate / Territorio per CHIETI, Zona "C/7 – Semicentrale / ESPANSIONE" (2° semestre 2023);

**I)** Consuntivi di spesa del Condominio "DREAM'S HILL" inviati dall'Amministratore pro-tempore

**L)** VERBALI di SOPRALLUOGO.