

**STUDIO FRATICELLI**

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Viale Amendola, 44

MILANO – Viale Rodi, 84

---

## **TRIBUNALE di CHIETI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 74 / 2022**

**promossa da**

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

### **CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA PER LA VERIFICA DI PROBLEMI DI INFILTRAZIONE SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

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

*Chieti li 22 marzo 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 - PEC : studiofraticelli@pec.it - www.fraticellistudiotecnico.com

**TRIBUNALE di CHIETI**  
**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**contro**

**- Reg. Es. 74 / 2022 -**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**  
**PER LA VERIFICA DI PROBLEMI DI INFILTRAZIONE**  
**SULL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**

\*\*\*\*\*

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, con studio in Chieti – Viale Amendola 44, già designato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella P.E.I. emarginata con nomina del 15/9/2022 sono stato recentemente incaricato dal G.E. con provvedimento del 5/1/2024 di effettuare verifiche aggiornate sullo stato dell'immobile oggetto di pignoramento, con lo scopo di accertare l'attuale stato conservativo del bene posto all'asta, soprattutto per via delle infiltrazioni segnalate dal Delegato alla vendita – Dott. REMIGIO – e da lui riscontrate in occasione dell'ultimo accesso con persone interessate all'acquisto.

In particolare, il Delegato ha posto all'attenzione del G.E. con propria nota dello scorso 4 gennaio 2024 un notevole peggioramento rispetto ai precedenti accessi, per il verificarsi di fenomeni infiltrativi visibili in alcuni ambienti, con l'evidenza di grosse macchie di umidità e distacco di parti di intonaco.

\*\*\*\*

**ESITO DELLE VERIFICHE**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, dopo aver preso accordi con il Custode designato e Delegato alla vendita – Dott. Ivo REMIGIO – lo scorso 28 febbraio ho effettuato ulteriore ricognizione del fabbricato già visionato nel settembre 2022.

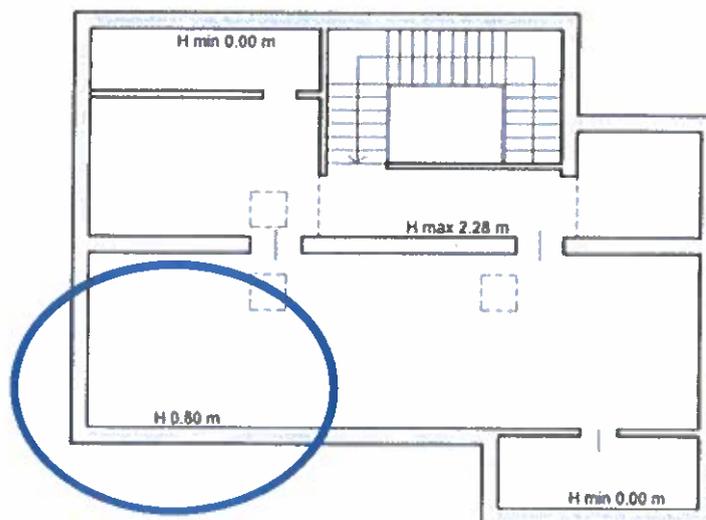
Premetto che in occasione dell'accesso di circa due anni fa avevo rilevato – segnalandolo – un buono stato di conservazione generale dell'immobile, con uno grado di manutetivo tutto sommato discreto e privo di problematiche degne di rilievo, benché il compendio risultasse inutilizzato da qualche anno; viceversa, per le aree esterne, uno stato di evidente incuria con crescita di erbacce e rovi per il prolungato periodo di quasi totale abbandono.

\*\*\*\*\*

Al contrario, in occasione del recente accesso dello scorso febbraio ho effettivamente riscontrato come nell'angolo del sottotetto – precisamente in corrispondenza dello spigolo Sud-Est – si evidenzi una macchia di umido estesa circa 5 mq che interessa i pannelli di coibentazione a soffitto e, nella proiezione, gli ambienti sottostanti.

Il punto di maggior infiltrazione è quello evidenziato in planimetria da me predisposta

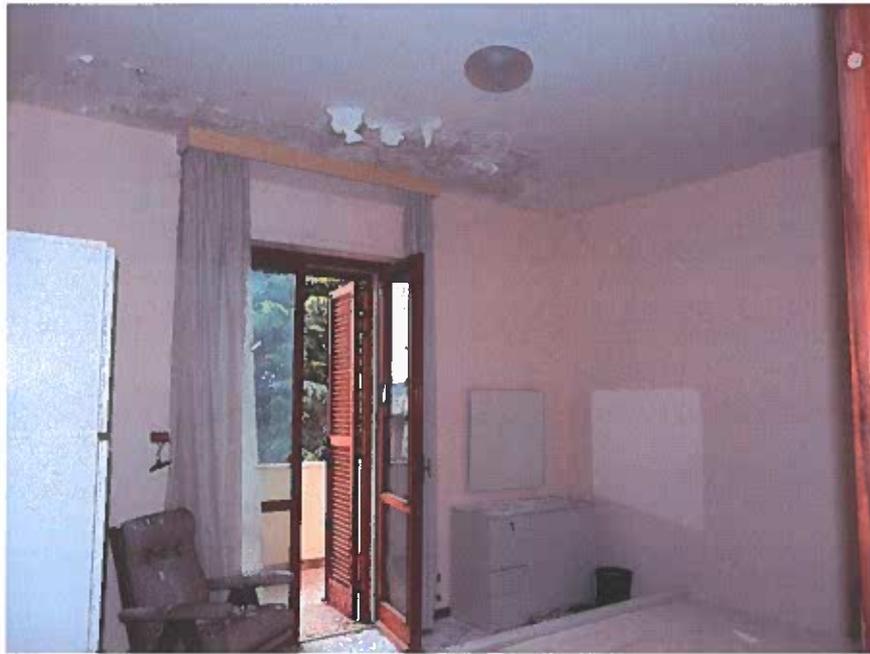
STATO DI FATTO  
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



Le istantanee scattate nel corso dell'accesso del 28 febbraio u.s. sono quelle di seguito riprodotte



Purtroppo l'acqua infiltratasi – dato anche l'inutilizzo del fabbricato protratto per mesi da parte dei proprietari – ha avuto modo di propagarsi nel solaio sottostante, come evincibile dalle evidenti macchie e distacco di parti di pellicola di pittura sia in alcune stanze al 1° piano ma anche in piano terra.



Particolare della stanza da letto al 1° piano maggiormente danneggiata



Particolare del salone al piano terra danneggiato

Allo stato il punto infiltrativo è attualmente circoscritto ad un punto ben preciso e limitato del sottotetto – e conseguentemente del soprastante manto di copertura – atteso che la ricognizione di tutti gli ambienti non ha messo in evidenza ulteriori criticità.

Pur tuttavia è indubbio che debba intervenirsi con urgenza, quantomeno per tamponare con un'operazione "di emergenza" e cercare di ripristinare, quantomeno, la tenuta del manto di copertura in questo preciso tratto. All'esito si valuterà se ci sono ulteriori punti che potrebbero creare nuovi punti di criticità.

Purtroppo un'analisi con visione consentita esclusivamente dall'interno dei vani e senza poter accedere sul manto di copertura – come quella che ho potuto effettuare a seguito della invocata emergenza – non permette di accertare con assoluta certezza se vi siano tegole divelte dal vento o rotte a causa di danneggiamenti accidentali dovuti a rami o tronchi. A questo riguardo segnalo che l'intera zona presenta una fitta vegetazione di alberi di alto fusto.

Anche un'analisi dall'esterno del fabbricato mette in evidenza unicamente piccole macchie o screpolature nella direzione del punto che sembrerebbe maggiormente "incriminato"



Sta di fatto che, con elevata probabilità, i fenomeni sono riconducibili – per quella che è la mia esperienza per analoghi casi – ad un danneggiamento di una porzione abbastanza circoscritta, al momento, del manto di copertura realizzato in tegole.

L'evento potrebbe essere ricollegato al forte vento dello scorso 2/3 novembre 2023 che ha causato notevolissimi danni nell'intera Provincia pescarese.

Tengo tuttavia a sottolineare che un'accurata e più attenta analisi di verifica può attuarsi unicamente con l'ausilio di cestello aereo o con un drone.

Qualora ciò dovesse rendersi necessario il sottoscritto si rende disponibile sin da ora.

\*\*\*\*\*

## **CONCLUSIONI**

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della presente Relazione integrativa in merito alle recenti problematiche di infiltrazione che si sono verificate all'interno dell'unità oggetto di pignoramento.

Rassegno pertanto il mandato con il deposito dell'Elaborato nel fascicolo di causa.

Chieti li 22/3/2024

Prodotto Tecnico d'Ufficio  
Giacomo FRATICELLI



## **ALLEGATO**

- Verbale di sopralluogo del 28/2/2024.

## VERBALE di SOPRALLUOGO

Il giorno 28 del mese di FEBBRAIO 2024 con inizio alle ore 9,00 in SAN GIOVANNI TEATINO – Via Monte Bianco, presso il villino oggetto di pignoramento, io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI – Consulente Tecnico d'Ufficio designato nella P.E.I. n° 74/2022 pendente presso il TRIBUNALE DI CHIETI promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] ho dato corso alle operazioni invocate dal Delegato alle operazioni di vendita e custodia relative a problemi di infiltrazione che da qualche tempo affliggono l'immobile in parola.

La verifica dell'immobile è stata autorizzata dal G.E. Dott. Francesco TURCO con provvedimento del 5/1/2024.

Sono intervenuti:

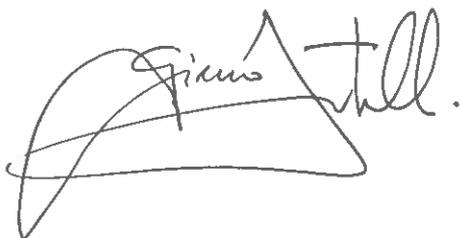
- Dott. Ivo REMIGIO, Professionista Delegato alla vendita e custode del compendio pignorato.

Ho esperito ricognizione dei luoghi effettuando rilievo fotografico sia interno che esterno dell'immobile già oggetto – da parte del sottoscritto – di precedente accesso nel settembre 2022.

Dal riscontro degli ambienti effettivamente, allo stato, il villino risulta interessato da fenomeno infiltrativo localizzato in una porzione di tetto abbastanza circoscritta e individuabile nello spigolo SUD-EST del fabbricato. Le infiltrazioni si sono propagate anche nei vani sottostanti che presentano parti di pittura staccate e presenza di umidità diffusa.

Mi riservo di riferire sull'esito delle operazioni oggi effettuate con separato Elaborato tecnico.

Alle ore 10,00 e non avendo ulteriori mansioni da assolvere, ho chiuso il verbale chiedendo al Dott. REMIGIO qui presente di sottoscriverlo.



Giacomo Fraticelli.

