

TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Cipriani Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 433/2014 del R.G.E.,

promossa da



contro



RELAZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DI ACCESSO

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 25/10/2017



INCARICO

All'udienza del 20/12/2016, il sottoscritto Geometra Cipriani Achille, con studio in Via delle Coccinelle, 2 - 65015 - Montesilvano (PE), email: achille.cipriani65@gmail.com, pec: achille.cipriani@geopec.it, Tel. 085 4683669, Cell. 339 1643343, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Chieti n. 40, interno 17, piano 5, con annesso ripostiglio al piano T

(Coord. Geografiche: 42°30'20" N 14°10'07" E)

DESCRIZIONE

Il giorno **09/05/2018**, alle ore **15:30**, alla presenza del Custode nominato dal G.E. e dell'esecutato, mi sono recato in Via Chieti n. 40 a Montesilvano, per visionare l'interno dell'immobile pignorato, riscontrando quanto segue:

L'appartamento ubicato al piano quinto, identificato con l'interno 17, è costituito dall'ingresso - soggiorno, cucina, servizio / ripostiglio, disimpegno, due camere da letto, il bagno ed un balcone su due lati.

Il ripostiglio n. 17 al piano terra, è costituito da un unico vano accessibile dal corridoio interno condominiale; presenta la pavimentazione in calcestruzzo cementizio liscio; è privo di finestra ed aerazione forzata, ma munito di griglia sulla porta di accesso.

Rispetto alla planimetria catastale ed il progetto approvato, l'appartamento presenta lievi differenze nella zona giorno, più precisamente: è stato parzialmente demolito il divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno, creando un unico ambiente con un muretto in cartongesso basso; è stata chiusa la porta di accesso alla cucina dal disimpegno e ne è stata aperta una con arco ma senza infisso, dal soggiorno, in corrispondenza della porta finestra.

STATO CONSERVATIVO

Sia l'appartamento che il ripostiglio sono risultati in buono stato di conservazione manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'appartamento ed al ripostiglio, sono quelle identificate dall'art. 1127 del C.C., ossia la copertura, le tamponature, le strutture portanti, la corte, l'androne, il vano scala, l'ascensore, ecc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud ovest

Altezza interna utile: ml. 3,00 nell'appartamento, ml. 2,50 nel ripostiglio.

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: a falde in latero cemento

Manto di copertura: tegole in cotto coibentato

Pareti esterne ed interne: esterno tamponato a forati, intonacato e tinteggiato, interni in muratura di mattoni forati, intonacate e tinteggiate a civile.

Pavimentazione interna: monocottura nell'appartamento; massetto in cls nel ripostiglio.

Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio preverniciato della Ponzio con vetrocamera ed avvolgibili in PVC, porte in legno tamburato.

Volte: intonacate e tinteggiate a civile.

Scale: gradini in in marmo e relativo corrimano.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: gli impianti presenti sono funzionanti (elettrico, idrico, termico, climatizzazione). Per il riscaldamento vi sono termosifoni in

alluminio in ogni ambiente, collegati alla caldaia a gas metano posta sul balcone. Anche il contatore del gas metano è ubicato sul balcone, come i motori del climatizzatore.

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Cantina esclusiva: c'è il ripostiglio al piano terra con accesso dal corridoio condominiale.

Dotazioni condominiali: vano scala, ascensore, giardino-cortile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito con Autorizzazione Edilizia del 10/12/1967.

La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata il 26/03/1970.

In data 12/09/1981 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 921 per la realizzazione della recinzione.

In data 30/10/2000 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per la costruzione della copertura del cancello carrabile e l'installazione di paletti in ferro.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di lievi differenze nella zona giorno, più precisamente: parziale demolizione del divisorio tra l'ingresso ed il soggiorno, creando un unico ambiente con un muretto in cartongesso basso; chiusura della porta di accesso alla cucina dal disimpegno ed apertura di un varco senza infisso, dal soggiorno, in corrispondenza della porta finestra.

Per regolarizzare la situazione attuale rispetto al progetto approvato, occorre inoltrare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montesilvano, una S.C.I.A. in Sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad €. 516,00 e diritti tecnici comunali pari ad €. 51,00, oltre ai diritti docfa per la nuova variazione catastale pari ad €. 50,00 ed il compenso per il tecnico abilitato, il tutto per complessivi **€ 2.500,00**.

STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato viene confermato in **€ 135.824,00**, come già stabilito nella perizia depositata dallo scrivente il 25/10/2017.

La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A..

Identificativi Catastali: Fg. 28, Part. 687, Sub. 30, Piano Terra e Quinto, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2°, vani 5,5, rendita €. 397,67.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà 1/1.

Valore di stima del bene: **€ 135.824,00**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montesilvano, 08/06/2018.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra Cipriani Achille


Geom. ACHILLE CIPRIANI
PESCARA
COLLEGIO GEOMETRI
PROV. PESCARA N. 1082

ALLEGATI:

N. 20 FOTOGRAFIE INTERNE ED ESTERNE ALL'APPARTAMENTO E RIPOSTIGLIO.