



TRIBUNALE DI PESCARA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cornacchia Achille, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA



A seguito della relazione e istanza depositata in data 21/11/2024 dalla Dott.ssa Luana De Berardinis, custode e delegato nella procedura in oggetto, la S.V. ha incaricato lo scrivente, in qualità di nominato esperto stimatore, a redigere la relazione integrativa relativa alla descrizione e stima dei danni indicati nella suddetta relazione/istanza.

In data 02/12/2024, unitamente alla Dott.ssa Luana De Berardinis, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Montesilvano (PE) in via Nilo N. 18 e si è rilevato quanto di seguito riportato (Allegato 1).

Piano terra

Al piano terra sono stati riscontrati danni al cancello scorrevole/metallico (foto 1) che risulta bloccato e manomesso. E' necessario quindi ripristinarne l'uso corretto attraverso l'intervento di un fabbro.

Il portone di ingresso in legno mostra evidenti segni di manomissione (foto 2, 3). Si rende quindi necessario l'intervento di un falegname.

Piano primo

Le cerniere del portone di ingresso dell'appartamento risultano sconnesse creando difficoltà nell'apertura dello stesso. Per ripristinarne la corretta funzione necessita l'intervento di un fabbro.

La finestra/balcone nel vano soggiorno dell'appartamento presenta l'avvolgibile esterno disconnesso (foto 4 e 5).

L'impianto elettrico in tutti i vani del piano primo risulta essere privo di cavi, armature, frutti e placche (da foto 6 a foto 20) e il quadro elettrico è stato rimosso (foto 17). Oltre alla fornitura e posa in opera della componentistica mancante, necessita da parte di ditta specializzata il ripristino dell'intero impianto elettrico con rilascio del certificato di conformità.

Il parapetto del vano scala interno è privo dei tubolari in ferro il quali sono stati smontati quasi tutti (foto 21, 22, 23, 24) e accatastati sul pavimento (foto 20).

La porta interna di accesso alla camera da letto presenta un foro da sfondamento (foto 25) ed è priva della cornice superiore (foto 26). E' necessaria la sostituzione della suddetta porta con fornitura e posa in opera di nuova porta interna e delle relative cornici.

La porta interna del vano bagno risulta priva di maniglia (foto 27). In tal caso è necessaria la fornitura e posa in opera di nuova maniglia.

Nei vani al piano primo sono stati rimossi tutti i termosifoni (da foto 28 a foto 31). Oltre alla fornitura e posa in opera di nuovi termosifoni e relative valvole si deve considerare il costo dell'intervento di un idraulico.

Le opere finalizzate alla eliminazione dei danni precedentemente descritti vengono stimati a corpo data la loro limitata entità. Queste sono comprensive di fornitura e posa in opera e sono quantificabili,



tenuto conto anche di eventuali imprevisti in fase di realizzazione, in complessivi € 11.500,00 compreso IVA.

Alla luce di quanto indicato, il valore dell'immobile, detratto i costi per le opere di ripristino sopra indicate e di quelle già considerate nella precedente stima, è pari a:

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montesilvano (PE) - Via Nilo n. 18

Appartamento costituito da piano terra e primo con corti di pertinenza, facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Montesilvano (PE) in zona semicentrale, servita da strade e servizi pubblici. Il piano terra dell'appartamento è suddiviso in vano cantina, ripostiglio con disimpegno, vano rimessa cicli, vano ad uso sgombero in cui è presente un scala a chiocciola di accesso al piano primo, oltre ad una corte esclusiva lato Nord-Ovest e una corte esclusiva lato Sud-Est. Il piano primo, accessibile sia internamente da scala a chiocciola posta al piano terra che dal vano scala e ascensore condominiali, è suddiviso in ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno oltre ai terrazzi posti sui lati Nord-Ovest e Sud-Est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1247, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 133.536,00

• **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Montesilvano (PE) - Via Nilo n. 18

Posto auto facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Montesilvano (PE) in zona semicentrale, servita da strade e servizi pubblici. Detto posto auto è accessibile da cancello carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1247, Sub. 22, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montesilvano (PE) - Via Nilo n. 18	111,28 mq	1.200,00 €/mq	€ 133.536,00	100,00%	€ 133.536,00
Bene N° 2 - Posto auto Montesilvano (PE) - Via Nilo n. 18	15,00 mq	350,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Valore di stima:					€ 138.786,00

Valore di stima: € 138.786,00



**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristini	2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1.500,00	€
Opere di ripristino danni rilevati nel sopralluogo del 02/12/2024	11.500,00	€

Valore finale di stima: € 123.786,00

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

Pescara, li 18 dicembre 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Cornacchia Achille

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica (sopralluogo del 02/12/2024)

