

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bellavia Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT SPA

Codice fiscale: 00348170101

VIA ALESSANDRO SPECCHI 16

00186 (RM)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

C.DA PURATI SNC

90022 - CALTAVUTURO (PA)

Nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

C.DA PURATI SNC

90022 - CALTAVUTURO (PA)

Nata a [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia:.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 15/11/2016, il sottoscritto Ing. Bellavia Davide, con studio in Via Francesco Denaro Pandolfini, 6 - 90018 - Termini Imerese (PA), email info@omniaingegneria.eu, PEC omniaingegneria@pec.it, Tel. 091 88 85 477, Fax 091 88 85 468, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2016 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 Caltavuturo (PA) - C.da Purati snc, edificio A, piano T/1/2 (Coord. Geografiche: N. 37°49'02.67" - E. 13°53'25.45")

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto, destinato ad uso CIVILE/RESIDENZIALE, è posizionato geograficamente nella zona "periferica" del Comune di Caltavuturo, e precisamente in C.da Purati, con ingresso direttamente dalla SS120. Lo stesso ha le seguenti coordinate geografiche N. 37°49'02.67" - E. 13°53'25.45" elevazione 598 mt slm. Il corpo di fabbrica, ricade all'interno di un complesso immobiliare e lo stesso è identificato come "Alloggio A", identificato in catasto al foglio di mappa 19 p.la 3605, sub. 7/10/13:

L'immobile è così costituito:

- Piano terra : ingresso tramite persiana a 4 ante in PVC;
- Piano primo : scala di accesso esterna, ingresso con soggiorno, cucina e zona pranzo, bagno e ripostiglio. Il locale presenta una scala per l'accesso al piano primo e porta/finestra sul soggiorno che si affaccia sul cortile posteriore dello stesso ;
- Piano secondo : scala di accesso, camere da letto e un bagno.

PIANO TERRA :

Al piano terra, si accede direttamente dalla strada e tramite persiana in PVC a 4 ante.

All'interno il locale si presenta senza finiture, con pavimento in battuto cementizio, pareti e soffitto traversate.

All'interno dello stesso è presente una riserva idrica e un punto di scarico a pavimento

Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,40 mt.

Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi".

Il Piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro).

Gli intonaci, risultano essere in discreto stato di conservazione, e non sono necessari interventi di ripristino e/o manutenzione.

Definitivamente, si può attribuire al piano un questionario in stato conservativo "normale", senza necessità di interventi di ripristino.



PIANO PRIMO :

Al piano primo, si accede tramite scala esterna e porta blindata. All'interno è presente un ampio soggiorno, una zona cucina/pranzo, e un ripostiglio.

Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,70 mt, e presenta un terrazzino con accesso dalla cucina/zona pranzo e un cortile posteriore con accesso dal soggiorno tramite porta finestra.

Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi".

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia;

L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori.

La porta interne sono del tipo il legno.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno/vetro e alcuni in alluminio, coloritura color legno e persiane esterne.

Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo monolampada o bi lampada.

L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt.

Il piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro).

Gli intonaci, risultano essere in discreto stato conservazione, come gli infissi e le vetrate.

Il definitiva, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "buono", e lo stesso non necessita di alcuno intervento di ripristino e/o manutenzione.

PIANO SECONDO :

Al piano secondo, si accede tramite scala interna direttamente dal piano primo.

Il locale in questione è composto da: n° 1 disimpegno, n°3 camere da letto e n° 1 bagno.

Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,70 mt.

Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi".

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia;

L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori.

La porta interne sono del tipo il legno.

Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno/vetro e alcuni in alluminio, coloritura color legno e persiane esterne.

Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo mono lampada o bi lampada.



L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt.

Il piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro).

Gli intonaci, risultano essere in discreto stato conservazione.

Il definitiva, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "buono", e lo stesso non necessita di alcuno intervento di ripristino e/o manutenzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltavuturo (PA) - C.da Purati snc, edificio A, piano T/1/2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

per specifica, si rimanda alla relazione allegata.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
C.DA PURATI SNC
90022 - CALTAVUTURO (PA)
Nato a **[REDACTED]**
- **[REDACTED]** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
C.DA PURATI SNC
90022 - CALTAVUTURO (PA)
Nata a **[REDACTED]**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,70 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,40 m	T
Abitazione	22,60 mq	83,25 mq	0,50	41,63 mq	2,70 m	PRIMO
Veranda	9,93 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	2,70 m	PRIMO
Cortile	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione	48,61 mq	83,25 mq	0,50	41,63 mq	2,70 m	SECONDO



Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				101,01 mq		
Incidenza condominiale:				60,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto è sito nel comune di Caltavuturo e precisamente in C.da Purati snc, facente parte di un complesso immobiliare, edificio A.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è identificato catastalmente al foglio di mappa 19, p.lle 3605, sub. 7/10/13.

L'immobile è composto da tre piani fuori terra, piano terra, primo e secondo.

Il piano terra, fg. 19, p.la 3605, sub. 7 è così composto:

-Autorimessa : 3,61x5,18mt = 18,70 mq;

Il piano primo, fg. 19, p.la 3605, sub. 10/13 è così composto:

-Soggiorno : 8,03x4,19mt = 33,65 mq;

-Cucina pranzo : 3,08x3,96 mt = 12,20 mq;

-Ripostiglio : 2,10x1,13 mt = 2,37 mq;

Il piano secondo fg. 19, p.la 3605, sub. 10/13 è così composto:

-Disimpegno = 3,51 mq

-Camera : 4,06x3,12 mt = 12,67 mq;

-Camera : 3,71x4,35 mt = 16,14 mq;

-Camera : 3,02x3,64 mt = 10,99 mq;

-Bagno : 2,58x2,06 mt = 5,30 mq

L'altezza dei locali è di 2,70 mt.

L'immobile in questione è raggiungibile dalla strada SS120/Via Renato Guttuso, ed è situato all'interno di un complesso immobiliare Edificio A.

Il corpo di fabbrica, ha struttura portante in cemento armato e presenta copertura a doppia falda. Sono presenti impianti : idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

L'immobile è servito da unico ingresso su SS120/Via Renato Guttuso.

L'immobile in oggetto presenta nella parte posteriore un cortile scoperto.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3605	10		A2	3	6		371,85	1-2	SI CON IL SUB 13
	19	3605	7		C6	7		21 MQ	88,93	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali dell'immobile oggetto di perizia, non corrispondono a quanto presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, come accennato nel relativo verbale di sopralluogo. Il sottoscritto CTU in riferimento all'incarico ricevuto dal GE, e alla relativa esplicita autorizzazione del 06/03/2017, ha proceduto all'aggiornamento delle planimetrie e all'allineamento allo stato dei luoghi.

Specificatamente durante il sopralluogo del 15/02/2017, si sono riscontrate alcune difformità interne rispetto i catastali depositati presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Le modifiche apportate all'immobile sono descritte e illustrate nella tavola 3 e possono essere riassunte come appresso:

Modifiche interne (tramezzature e cambio di destinazione dei locali) :

PIANO TERRA : cambio di destina d'uso del locale da "autorimessa" a "magazzino".

PIANO PRIMO : eliminazione di una tramezzatura posta nei pressi del soggiorno;

Il sottoscritto CTU in riferimento alle modifiche descritte sopra e illustrate a tavola 3, ha proceduto ad aggiornare le planimetrie catastali (che si allegano) mediante la redazione di Docfa e allegati e la loro relativa presentazione e approvazione presso l'Agenzia delle Entrate, tramite servizio telematico e allo sportello.

Tutte le ricevute delle spese catastali sostenute sono allegate nella sezione "spese sostenute".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto risulta nel complesso in ottimo stato conservati in quanto trattasi di costruzione recente. Lo stesso non presenta particolari problemi ne per quanto concerne le strutture ne per quanto riguarda gli impianti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con struttura in c.a., come i solai e la copertura che risulta essere a falda, impermeabilizzata con guaina bituminosa e sormontata da tegole in cotto. Gli infissi sono del tipo a taglio termico in alluminio/legno. Le scale interne ed esterne sono anch'esse in c.a. L'immobile è fornito di magazzino a piano terra dove è presente una riserva idrica. Inoltre si segnala la presenza di una corte posta nella parte posteriore dello stesso.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere abitato e occupato dai s.ri [redacted] (debitore) e [redacted] (debitore) e anche dalla figlia dei debitori

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda la provenienza ventennale si rimanda alla sezione "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA SECONDO DEL C.P.C. e PROVENIENZA VENTENNALE" presente nella relazione allegata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato assentito con diverse concessioni edilizie, di cui se ne specificano i numeri e le date.

- Concessione n 6 del 01/06/1999;
- Concessione n 7 del 01/06/1999;
- Concessione n 7 del 07/08/2003;
- Concessione n 8 del 07/08/2003;
- Concessione n 12 del 18/07/2005 relativa alla variante al progetto di completamento, relativo all'esecuzione dei lavori di completamento di sei edifici per nà 18 alloggi da adibire a civile abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato assentito con diverse concessioni edilizie, di cui se ne specificano i numeri e le date.

- Concessione n 6 del 01/06/1999 (realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con convenzione n. 39650 del 21/12/1998);
- Concessione n 7 del 01/06/1999 (costruzione di n° 6 edifici per n. 18 alloggi da adibire a civile abitazione con strutture portanti in cemento armato intelaiate a due elevazioni fuori terra oltre seminterrato);
- Concessione n 7 del 07/08/2003 (lavori di completamento di 6 edifici per n. 18 alloggi da adibire a civile abitazione);
- Concessione n 8 del 07/08/2003 (lavori di completamento delle opere di urbanizzazione primarie);
- Concessione n 12 del 18/07/2005 relativa alla variante al progetto di completamento, relativo all'esecuzione dei lavori di completamento di sei edifici per n 18 alloggi da adibire a civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Caltavuturo (PA) - C.da Purati snc, edificio A, piano T/1/2
L'immobile in oggetto, destinato ad uso CIVILE/RESIDENZIALE, è posizionato geograficamente nella zona "periferica" del Comune di Caltavuturo, e precisamente in C.da Purati, con ingresso direttamente dalla SS120. Lo stesso ha le seguenti coordinate geografiche N. 37°49'02.67" - E. 13°53'25.45" elevazione 598 mt slm. Il corpo di fabbrica, ricade all'interno di un complesso immobiliare e lo stesso è identificato come "Alloggio A", identificato in catasto al foglio di mappa 19 p.lla 3605, sub. 7/10/13: L'immobile è così costituito: •Piano terra : ingresso tramite persiana a 4 ante in PVC; •Piano primo : scala di accesso esterna, ingresso con soggiorno, cucina e zona pranzo, bagno e ripostiglio. Il locale presenta una scala per l'accesso al piano primo e porta/finestra sul soggiorno che si affaccia sul cortile posteriore dello stesso ; •Piano secondo : scala di accesso, camere da letto e un bagno. PIANO TERRA : Al piano terra, si accede direttamente dalla strada e tramite persiana in PVC a 4 ante. All'interno il locale si presenta senza finiture, con pavimento in battuto cementizio, pareti e soffitto traversate. All'interno dello stesso è presente una riserva idrica e un punto di scarico a pavimento Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,40 mt. Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi". Il Piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro). Gli intonaci, risultano essere in discreto stato di conservazione, e non sono necessari interventi di ripristino e/o manutenzione. Il definitivo, si può attribuire al piano un questione uno stato conservativo "normale", senza necessità di interventi di ripristino. PIANO PRIMO : Al piano primo, si accede tramite scala esterna e porta blindata. All'interno è presente un ampio soggiorno, una zona cucina/pranzo, e un ripostiglio. Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,70 mt, e presenta un terrazzino con accesso dalla cucina/zona pranzo e un cortile posteriore con accesso dal soggiorno tramite porta finestra. Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi". Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia; L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori. La porta interne sono del tipo il legno. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno/vetro e alcuni in alluminio, coloritura color legno e persiane esterne. Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo monolampada o bi lampada. L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt. Il piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro). Gli intonaci, risultano essere in discreto stato di conservazione, come gli infissi e le vetrate. Il definitivo, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "buono", e lo stesso non necessita di alcuno intervento di ripristino e/o manutenzione. PIANO SECONDO : Al piano secondo, si accede tramite scala interna direttamente dal piano primo. Il locale in questione è composto da: n° 1 disimpegno, n°3 camere da letto e n° 1 bagno. Il locale sopra descritto ha un



altezza netta di 2,70 mt. Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi". Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia; L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori. La porta interne sono del tipo il legno. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno/vetro e alcuni in alluminio, coloritura color legno e persiane esterne. Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo mono lampada o bi lampada. L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt. Il piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro). Gli intonaci, risultano essere in discreto stato conservazione. Il definitiva, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "buono", e lo stesso non necessita di alcuno intervento di ripristino e/o manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3605, Sub. 10, Categoria A2, Graffato SI CON IL SUB 13 - Fg. 19, Part. 3605, Sub. 7, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 111.517,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Caltavuturo (PA) - C.da Purati snc, edificio A, piano T/1/2	161,62 mq	690,00 €/mq	€ 111.517,80	100,00	€ 111.517,80
				Valore di stima:	€ 111.517,80

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.

Termini Imerese, li 05/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bellavia Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Relazione di perizia (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Inquadramenti territoriali (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetrie dei luoghi (Aggiornamento al 04/04/2017)



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lettere e comunicazioni (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese sostenute (Aggiornamento al 04/04/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella e richiesta di liquidazione (Aggiornamento al 04/04/2017)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Caltavuturo (PA) - C.da Purati snc, edificio A, piano T/1/2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 3605, Sub. 10, Categoria A2, Graffato SI CON IL SUB 13 - Fg. 19, Part. 3605, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	161,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto risulta nel complesso in ottimo stato conservati in quanto trattasi di costruzione recente. Lo stesso non presenta particolari problemi ne per quanto concerne le strutture ne per quanto riguarda gli impianti.		
Descrizione:	<p>L'immobile in oggetto, destinato ad uso CIVILE/RESIDENZIALE, è posizionato geograficamente nella zona "periferica" del Comune di Caltavuturo, e precisamente in C,da Purati, con ingresso direttamente dalla SS120. Lo stesso ha le seguenti coordinate geografiche N. 37°49'02,67" - E. 13°53'25,45" elevazione 598 mt slm. Il corpo di fabbrica, ricade all'interno di un complesso immobiliare e lo stesso è identificato come "Alloggio A", identificato in catasto al foglio di mappa 19 p.la 3605, sub. 7/10/13: L'immobile è così costituito: •Piano terra : ingresso tramite persiana a 4 ante in PVC; •Piano primo : scala di accesso esterna, ingresso con soggiorno, cucina e zona pranzo, bagno e ripostiglio. Il locale presenta una scala per l'accesso al piano primo e porta/finestra sul soggiorno che si affaccia sul cortile posteriore dello stesso ; •Piano secondo : scala di accesso, camere da letto e un bagno. PIANO TERRA : Al piano terra, si accede direttamente dalla strada e tramite persiana in PVC a 4 ante. All'interno il locale si presenta senza finiture, con pavimento in battuto cementizio, pareti e soffitto traversate. All'interno dello stesso è presente una riserva idrica e un punto di scarico a pavimento Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,40 mt. Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi". Il Piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro). Gli intonaci, risultano essere in discreto stato di conservazione, e non sono necessari interventi di ripristino e/o manutenzione. Il definitivo, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "normale", senza necessità di interventi di ripristino. PIANO PRIMO : Al piano primo, si accede tramite scala esterna e porta blindata. All'interno è presente un ampio soggiorno, una zona cucina/pranzo, e un ripostiglio. Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,70 mt, e presenta un terrazzino con accesso dalla cucina/zona pranzo e un cortile posteriore con accesso dal soggiorno tramite porta finestra. Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi". Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia; L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori. La porta interne sono del tipo il legno. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno/vetro e alcuni in alluminio, coloritura color legno e persiane esterne. Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo monolampada o bi lampada. L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt. Il piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro). Gli intonaci, risultano essere in discreto stato di conservazione, come gli infissi e le vetrate. Il definitivo, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "buono", e lo stesso non necessita di alcuno intervento di ripristino e/o manutenzione. PIANO SECONDO : Al piano secondo, si accede tramite scala interna direttamente dal piano primo. Il locale in questione è composto da: n° 1 disimpegno, n°3 camere da letto e n° 1 bagno. Il locale sopra descritto ha un'altezza netta di 2,70 mt. Tutte le caratteristiche sopra descritte, sono illustrate nella TAV. 3, "planimetrie dei luoghi". Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica e cotto, i servizi sono dotati di vasi igienici, lavabi e piatti doccia; L'impianto idrico, costituito da acqua, calda-fredda, è funzionante ed i sanitari sono dotati di normali accessori. La porta interne sono del tipo il legno. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in legno/vetro e alcuni in alluminio, coloritura color legno e persiane esterne. Tutti i locali risultano sufficientemente illuminati ed areati e dotati di illuminazione a soffitto tipo mono lampada o bi lampada. L'impianto elettrico dell'immobile oggetto della perizia, dall'esame visivo, risulta essere a norma di legge e specificatamente secondo il D.M. 37/08 e ss. mm. ed intt. Il piano in questione, a livello conservativo risulta essere in buono stato di conservazione e da verifiche visive, non presenta problemi legati alla non corretta esecuzione del getto (lesioni da ritiro). Gli intonaci, risultano essere in discreto stato di conservazione. Il definitivo, si può attribuire al piano in questione uno stato conservativo "buono", e</p>		



	lo stesso non necessita di alcuno intervento di ripristino e/o manutenzione.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato

