

Al Custode Giudiziario
Dott. Paolo Di Febo
studiodifebo@libero.it

Oggetto: E. Imm. R.G.E. n. 95/15 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] - sopralluogo per verifica stato degli immobili al 25/09/2020.

Previo sopralluogo effettuato congiuntamente in data 25 settembre c.a. presso gli immobili siti in Manoppello alla via Don Rocco D'Alessandro 57, il sottoscritto arch. Piero Pandolfi, in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto, rimette alla Sua c.a. quanto più avanti descritto; in particolare sulle condizioni attuali del sedime che circoscrive anteriormente il magazzino annesso all'abitazione.

Come già evidenziato nella redatta C.T.U. del 12/09/2018 e successiva integrazione del 05/03/2019, antistante il magazzino vi è una linea di frattura del terreno che ne mette in evidenza la struttura portante di base, limitatamente al sostegno del perimetro murario esterno in aggetto rispetto al suo retrostante corpo principale. Tale linea di frattura del terreno fu considerata, come intervento da attuare, nella citata integrazione di perizia dopo che Lei, in qualità di Custode Giudiziario, fece effettuare un intervento mirato di decespugliazione al fine di rendere agevole l'ingresso nei due compendi durante le future fasi di visita per la vendita; si descrissero le necessarie opere risolutive il cui importo sarebbe andato in riduzione sul valore già stimato del compendio, comprendendo, tra queste, anche la ricostituzione del muro di contenimento retrostante all'immobile quale linea di confine con la part.lla 40 (non oggetto di esecuzione immobiliare).

L'integrazione delle indicate opere fu necessaria in quanto nei precedenti sopralluoghi, di cui alla perizia principale, il terreno antistante e circostante l'area perimetrale esterna dei due contigui immobili era in condizioni di completo abbandono, con una rigogliosa ed estesa crescita di vegetazione infestante fino ad impedirne l'accesso e la verifica sulle condizioni effettive dell'intorno retrostante e del battuto di cemento a corona del prospetto anteriore.

L'importo complessivo delle opere di ripristino fu determinato nella misura complessiva di € 16'500,00.

foto perizia C.T.U.
del 12/09/2018



foto perizia aggiuntiva
del 05/03/2019



linea di frattura del cordolo di cemento a corona del prospetto anteriore



Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel recente sopralluogo del 25/09/2020, effettuato allo scopo di verificare lo stato attuale dei luoghi rispetto a quelli evidenziati nella C.T.U., si rileva che il magazzino non presenta significative modifiche rispetto ai suoi precedenti del 12/09/2018 e del 5/03/2019. In particolare:

- la linea di frattura esistente sul massetto antistante la porzione in oggetto del magazzino sostanzialmente non ha modificato il suo stato;
- la struttura di fondazione in c.a. (trave perimetrale che sostiene la tamponatura perimetrale esterna), messa in evidenza dalla linea di frattura del terreno, non presenta segni di cedimento e né lesioni strutturali così come i pilastri in elevazione e le travi del tetto piano.

Verifica ulteriore è stata eseguita al suo interno, sull'intero corpo di fabbrica e, in dettaglio, nella porzione riferita all'indicato oggetto. Anche qui lo stato dei luoghi si presenta nelle stesse condizioni rilevate nei precedenti sopralluoghi ovvero privo di qualsiasi subentrata modifica.



particolare del corpo aggettante del magazzino



parte aggettante del magazzino - struttura portante in evidenza



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



linea di frattura del terreno antistante in corpo in aggetto del magazzino



ASILE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



interno del magazzino - particolari



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



interno del magazzino - particolari



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



interno del magazzino - particolari sulla struttura in c.a. in elevazione



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



interno del magazzino - particolari sulla struttura in c.a. in elevazione



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come indicato in precedenza, il compendio immobiliare posto all'asta nel suo stato di fatto ha, in aggiunta, delle specifiche indicazioni operative che dovrà effettuare l'eventuale acquirente, sia per quanto riguarda la sanatoria delle opere abusive relativamente al bene n. 2 - magazzino - (perizia originaria) che per quelle relative alla sistemazione della linea di frattura del terreno e del muro di confine retrostante (perizia aggiuntiva).

Per quanto riguarda la linea di frattura del terreno, è certo che il suo previsto intervento di sistemazione dovrà essere eseguito al fine di evitare ulteriori infiltrazioni dell'acqua meteorica nel terreno sottostante, che potrebbero nel tempo agire nelle sottofondazioni della struttura portante in aggetto del magazzino producendo instabilità statica alla sua struttura.

Nel concludere, alla data del sopralluogo del 25/09/2020, come evidenzia la documentazione fotografica, nulla è da rilevare sullo stato strutturale del magazzino rispetto a quello descritto in perizia originaria e successiva integrazione.

Montesilvano li 29/09/2020

il C.T.U.

Arch. Piero Pandolfi



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Via G. Muzzi 17 65015 Montesilvano (PE) mobile 339.2779664
e-mail pandolfiarchitetto52@gmail.com - piero.pandolfi@archiworldpec.it