

Lotto A

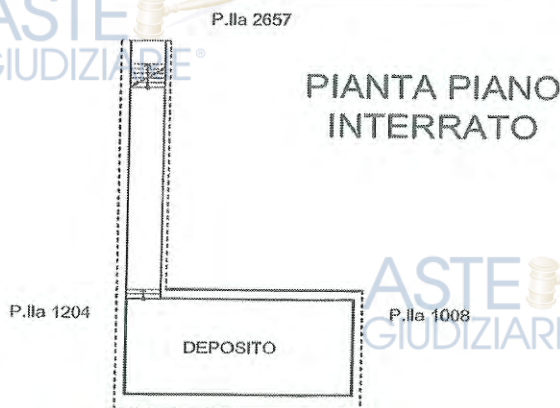
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

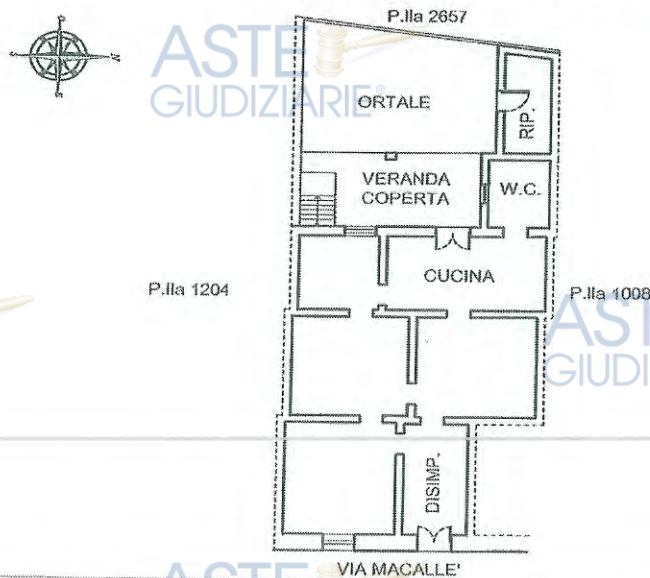
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Sava	
Via Macallè' civ. 68	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	De Pascalis Guerino
Foglio: 48	Iscritto all'albo:
Particella: 1009	Ingegneri
Subalterno: 1	Prov. Taranto N. 844

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1: 200



VIA MACALLÈ'
PIANTA PIANO TERRA



Catasto - Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di Sava (TA)							
A	48	1009	1	A/3	2	7 vani	€ 451,90

Fabbricato

L'appartamento oggetto di stima è sito in Sava (TA) alla Via Macallè n. 68 al piano terra, ed è composto da un piano fuori terra adibito a residenza, oltre ad una cantina seminterrata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

che vi si accede dal cortile sul retro o da botola presente sul marciapiede pubblico. L'edificio presente è a due piani, con strutture costituite da muratura portante e volte murarie ed a stella aventi altezza di circa 4,20 mt per i primi quattro vani da Via Macallè, che risultano realizzati all'inizio dello scorso secolo, mentre gli ultimi vani sul retro sono piani di altezza 3,88 mt, ed in cemento armato e tufo portante e, solai piani latero-cementizi realizzati presumo a fine anni cinquanta, e vi insiste un piano superiore di altra ditta. All'esterno il fabbricato è intonacato a civile ed è rivestito da pittura plastica. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

Area pertinenziale

Il fabbricato è dotato delle quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, e l'impianto dei reflui depurativi in comunione con l'appartamento al primo piano, oltre un'area scoperta sul retro ad ortale pavimentato, ect..





Unità immobiliare

L'alloggio sito al piano terra, si compone d'ingresso, ingresso, cucina pranzo, stanzetta, due vani letti, soggiorno, bagno, ripostiglio, veranda, ortale, cantinola interrata, ed occupa una superficie lorda di mq 153,80 mq. All'esterno si completa di ortale pavimentato in parte coperto dalla costruzione avvenuta al primo piano da altra ditta e, da cantinola interrata di mq 36 utili che prosiegue con corridoio largo 1,35 mt che contiene la scalinata per raggiungere l'ortale. La porzione dei quattro vani risale come costruzione all'inizio del secolo scorso ed è molto bella con le quattro volte a stella che la compongono.



Materiali ed impianti

L'alloggio è rifinito con battiscopa marmorei e pagamenti in mattoni di cemento granigliati e solo l'ingresso è in pavimento gettato in opera in granigliato e, le pareti sono intonacate a civile tinteggiate a ducotone traspirante; la porta d'ingresso è in legno ed ha un bussolotto in legno e vetrate, mentre le bussole interne sono in legno e vetrate

dell'epoca, gli infissi esterni sono in legno e, tapparelle in plastica. Il bagno e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino a circa 2,10 m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana e rubinetteria monoforo ed è presente la vasca da bagno al posto della doccia. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante, televisivo, non è presente la calderina a gas metano per l'acqua calda sanitaria e manca il riscaldamento autonomo, presente uno split nel soggiorno.



Stato manutentivo

Nel complesso lo stato di conservazione è normale.

Pertinenze

All'alloggio sono annessi le quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali, etc. L'immobile ha in pertinenza l'impianto dei reflui depurativi in comunione con l'appartamento al primo piano, risultando su Sava Assente la fogna pubblica cittadina.



<i>Superfici dell'alloggio piano terra</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile mq</i>
Ingresso	11,64
soggiorno	19,45
Letto matrimoniale	20,20
letto	19,00
Cucina - Pranzo	22,55
stanzetta	12,15
Bagno	6,65
Ripostiglio	7,00
Totale	118,60 mq
<i>Superficie non residenziale</i>	
Ortale esterno	52,00
Cantina	35,70
Superficie lorda abitaz.	LORDA MQ 153,80

Determinazione della Superficie lorda commerciale = sup. netta 118,60 mq + 50% muri perimetrali interni ed esterni, max 10% sup.netta (mq 11,90) + 60 % veranda coperta (mq 12,40) + 35% patio (mq 10,90) = **mq 153,80**

Confini

L'alloggio confina a nord con ditta [REDACTED] a sud con ditta [REDACTED] ad Est con Via Macallè, a Ovest con [REDACTED] e/o loro aventi causa.

Pratica edilizia

All'ufficio tecnico comunale di Sava non è presente alcuna pratica edilizia a nome di [REDACTED] e/o a nome del [REDACTED], giusta istanza presentata dal sottoscritto in data 6.11.2017 al protocollo comunale di Sava, che ha ricevuto riscontro verbale negativo.

In catasto è presente la piantina catastale datata 14.10.1942, che rappresenta i primi quattro vani da Via Macallè con la cucina, e bagno in appendice sul retro cortile, e la cantina interrata. Il tutto si configura come la parte preesistente costruita presumibilmente a fine degli

anni trenta del secolo scorso, caratterizzata da volte a stella in muratura, ed a botte per la cantina.

Pertanto si deduce che la rimanente parte dell'alloggio in c.a. con copertura piana in solaio latero-cementizio, è quella posticcia costruita a fine degli anni 50, che si presenta quindi abusiva e, non risulta oggetto di pratica di condono edilizio al Comune.

Abitabilità

L'alloggio non è dotato di abitabilità e, gli eredi inoltre, non sono in possesso di alcun certificato legge 46/90 (attuale DM 37/08) sugli impianti esistenti: (idrico, fognario, elettrico, TV, etc.). Per cui, per acquisire l'abitabilità oltre che a sanare gli abusi edilizi presenti, di cui si tratta nel paragrafo difformità, occorre altresì produrre al Comune i seguenti atti tecnici amministrativi e sostenere i conseguenti costi per acquisire l'abitabilità ultima:

1. Certificati ex legge 46/90 attuale DM 37/08 sugli impianti esistenti, facendoli verificare da ditte operanti nel settore, al costo complessivo di circa € 300,00
2. Deposito dei calcoli statici di verifica in sanatoria e di collaudo statico alla provincia di Taranto, da parte di un tecnico verificatore, al costo complessivo di marche da bollo e diritti di segreteria di circa € 1.500,00
3. Autodichiarazione del tecnico sulla idoneità degli immobili, sull'avvenuta prosiegatura delle pareti, ed eventuali diritti accessori al Comune, circa € 1.200,00
4. Autorizzazione allo scarico delle acque reflue comuni, con pratica da acquisire dall'Asl, per un costo complessivo di circa € 2.000,00

Costi complessivi per acquisire l'abitabilità dell'immobile circa € - 5.000,00

Difformità

Dal confronto tra la piantina catastale del 1942 ed i luoghi, sono emerse sostanziali difformità edilizie da sanare, come gli ultimi due vani aventi la copertura piana, il bagno ed il ripostiglio, i cui costi si quantificano di seguito.

COSTI DA SOSTENERE PER ACCEDERE AL CONDONO EDILIZIO

L'immobile ricade nella ZTO "Ba" del Pdf del Comune di Sava, che per sopraelevazioni e per edifici di suoli tra costruzioni, l'Iff. non deve superare i 7,50/8,50 mc/mq, senza alcune limitazioni sulla copertura dell'edificato rispetto al lotto, come da tabella che segue.

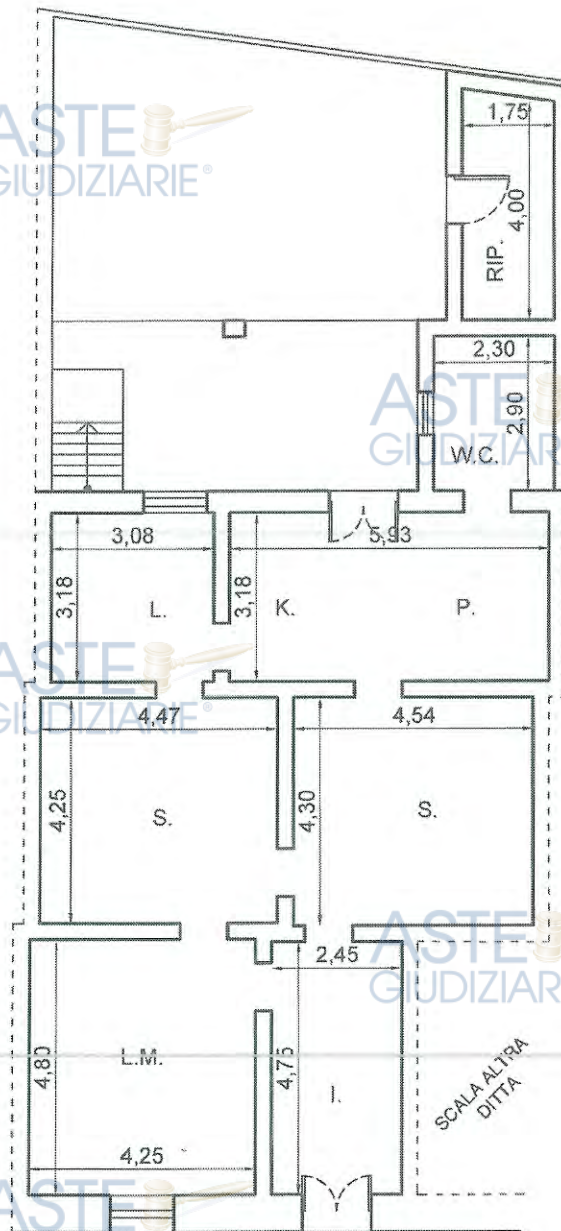
SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI A P.T. E PER EDIFICI DI SUOLI TRA COSTRUZIONI	STRUMENTO DI ATTUAZIONE	INDICE DI FABBRICAZIONE FONDIARIA If mc/mq	ALTEZZA MAX H=mt.	N° PIANI MAX COM-PRESO P.T.	RAPPORTO H/L m/m	DISTACCO MINIMO					
						ASSE STRADALE	DAGLI EDIFICI		DAI CONFINI		
							DI RAPPORTO ALLA H DELL'EDIFICIO PIU' ALTO	AS-SULUTO	DI RAPPORTO ALLA H DELL'EDIFICIO		ASSO-LUTO
	Sopraelevazione Concessione Singola	Indice Medio preesistente nella zona e comunque non superiore a 7,50/8,50 mc/mq. Ivi compresa la densità del P.T. esistente	limitata al 2° piano fuori terra ed H pari o inferiore a mt. 8,00	2	1,25 N.B. (1)	In linea con gli edifici esistenti	Il distacco "D" tra edifici aventi pareti finestrate o non finestrate prospiciente spazi esterni (pubblici o privati) dovrà in ogni caso essere non inferiore al valore riveniente dal rapporto H/D minore o uguale a 1,25 (altezza fabbricato più alto) lunghezza spazio esterno inferiore o max uguale a 1,25 N.B. (2)	6	Anche in aderenza sul confine . Spazi interni chiostri o cortile come da regolamento N.B.(3)	mt. 3	SIMB.
	Edifici su suoli tra costruzioni Concessione Singola	Indice Medio preesistente e comunque non superiore a 7,50/8,50 mc/mq.	non superiore a quella degli edifici preesistenti e comunque pari o inferiori a mt. 8,50	2	1,25	In linea con gli edifici esistenti		6	✓	3	
	Concessione Singola	Indice Medio preesistente e comunque non superiore a 7,50/8,50 mc/mq.	limitata al solo 2° piano fuori terra.	2	1,25 N.B. 1, (1)	"			o	3	
NUOVE COSTRUZIONI DI SINGOLI EDIFICI	Concessione Singola	5	mt. 10,00 N.B.(4)	3	1	distanza minima assoluta inferiore a mt. 7,00	10./10	10	0,5 H	5	superficie territoriale (Sc) Ha
	Piano Particolareggiato dell'isolato	5 mc/mq.	mt. 14,00	4	1	distanza minima assoluta non inferiore a mt. 7,00 N.B. (5)	10./10	14	0,5 H	7	

L'intero fabbricato della superficie coperta di mq 163,00 ed altezza di mt 7,20 ha l'intera volumetria di mc 1.174,00 (tra P.T. e P.P.), che per il lotto catastale di circa mq 220,00, si ha l'i.f.f. di **5,33 mc/mq** INFERIORE a i.f.f. ammissibile di **7,50 – 8,50 mc/mq** per la ZTO Ba.

Pertanto è possibile ottenere la sanatoria edilizia attraverso l'ex art. 36 del DPR 380/01 e s. m. & i., "Accertamento di conformità" pagando l'oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia

PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO

SCALA 1:100



VIA MACALLE' N° 68



All'uopo per i circa mq 76,00 eseguiti in più e senza alcun titolo edilizio, l'ammontare del doppio degli oneri di urbanizzazione ammontano a circa € 6.000,00.

A questi devono aggiungersi i diritti di segreteria per il ritiro del PdC in sanatoria ed il costo del tecnico per i rilievi, produzione del progetto in sanatoria, ect.,, il tutto per circa € 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali di legge.

Pertanto il costo complessivo della sanatoria ammonta a circa € 9.000,00.



<i>Stato di possesso</i>
L'abitazione di Via Macallè n. 68 in Sava è abitata da [REDACTED], assieme [REDACTED]ia, come da stato di famiglia allegato, mentre la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello “comparativo” che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull’andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutti i fattori determinanti una corretta valutazione, in particolare:

- Servizi ed infrastrutture primarie presenti in zona, con specifico riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ubicazione, ect.;
- Condizione del mercato immobiliare della zona d’ubicazione dell’immobile;
- Destinazione urbanistica, esposizione, orientamenti, collegamenti viari, ect..;

Tutti questi gli elementi rilevati in sede di sopralluogo, hanno costituito la base comparativa per la determinazione del valore mediante un’ampia indagine di mercato. Il parametro di riferimento che si è stabilito è il “prezzo di mercato” per unità di superficie (mq), essendo

quello più frequentemente utilizzato secondo gli usi locali nelle operazioni di compravendita, visionando anche siti d'internet, le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio, le agenzie immobiliari operanti nel settore, e colleghi professionisti.

Dalle notizie assunte e, per quanto evidenziato dai luoghi, si è appurato un costo medio unitario pari a **820,00 €/mq** di superficie commerciale per l'abitazione A/4 di che trattasi.

Superficie lorda: mq 154,00 mq x € 820,00/mq = € 126.000,00

Il valore commerciale anzi indicato comprende il 100% della quota di proprietà dell'abitazione al Piano Terra, distinta al civico n. 68 di Via Macallè in Sava (Ta), composta da ingresso, cucina pranzo, stanzetta, due vani letti, soggiorno, bagno, ripostiglio, veranda, ortale, cantinola interrata e, le pertinenze comuni come sopra indicate e specificate ed, in possesso dell'**ABITABILITÀ**.

Tuttavia non avendo l'abitabilità e la sanatoria edilizia, e per i relativi costi da sostenere di acquisizione, sopra specificati in complessivi (€ 9.000,00 + € 5.000,00) = € 14.000,00, che vanno detratti al costo dell'immobile in condizioni di libera commerciabilità, portano il **valore attuale dell'immobile, ad € 112.000,00,**