

Lotto N.5

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione in Massafra (TA), via Petrarca n.156, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, con superficie utile di circa 163 mq, superficie lorda di circa 190 mq, distinto in catasto fabbricati di Massafra al foglio 44 P.lla 1315 sub 10, cat. A/2 cl. 2, cons. 7 vani, Rendita € 921,88, piano 2 int. 4.

Confina con area esterna condominiale su via Petrarca, con cortile, con appartamento sub 9, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è sito in Massafra, via Petrarca. Si tratta di una zona ben urbanizzata, posta in un quartiere periferico a nord della cittadina, a prevalente destinazione residenziale.

In Allegato n.57 è riportato uno stralcio di mappa catastale in scala in cui è evidenziato il fabbricato. In Allegato n.60 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato lo stesso fabbricato.

Fabbricato

Il fabbricato che comprende l'appartamento oggetto del presente lotto è composto da piano interrato, piano seminterrato, piano rialzato, primo e secondo piano. La maggior parte del fabbricato ha destinazione commerciale, ad eccezione del piano interrato destinato a deposito e parte dei piani primo e secondo destinati ad appartamenti per civili abitazioni.

Intorno al fabbricato si sviluppa un'area esterna interamente recintata, in parte di pertinenza dell'immobile a destinazione commerciale e in parte di pertinenza degli appartamenti. In Allegato n. 28 è riportata la planimetria generale con la sagoma dei fabbricati e le aree esterne di pertinenza, planimetria sviluppata in base ai rilievi effettuati in fase di sopralluogo.

Nella foto n.49 è visibile il prospetto dell'edificio ad angolo tra via Padre Abatangelo e via Petrarca, parte di edificio che comprende gli appartamenti per civile abitazione.

L'ingresso agli appartamenti è collocato in via Petrarca n.156, che immette in uno spazio esterno in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde. Da questo si accede

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] **63**

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

alla scala condominiale, priva di ascensore, che comprende due appartamenti al primo piano e due appartamenti al secondo piano.

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia rilasciata nel 1983.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare consiste in un appartamento per civile abitazione in Massafra, via Petrarca n.156, secondo piano con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale. In Allegato n.58 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'immobile rispetto all'intero fabbricato. In Allegato n.59 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In Allegato n.61 è riportata la planimetria rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con l'indicazione della destinazione degli ambienti e le relative dimensioni. Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto si riscontrano varie difformità nelle divisioni interne.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno (foto n.50 e n.51), cucina, corridoio, tre camere da letto (foto n.52 e n.53), due bagni (foto n.54 e n.55) e quattro balconi. Nella cucina è realizzato un fracassè tra il pilastro e il muro esterno.

La superficie lorda complessiva è di 190 mq circa, oltre ai balconi estesi 31 mq circa. La superficie utile interna è complessivamente 164 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a circa 2,95 mt.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in cemento armato. I solai di tipo latero-cementizio. I muri esterni sono rivestiti con intonaco di tipo graffiato.

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica formato 50x50 cm. Muri interni rivestiti di intonaco civile liscio, alcune pareti sono pittate colori pastello. In parte il soffitto si presenta ribassato in cartongesso con faretti incassati. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in lega di alluminio e vetrocamera con persiane esterne in alluminio. Le porte interne in legno laccate bianche. Porta d'ingresso blindata con parte interna laccata di colore nero. Balconi con ringhiere in ferro da verniciare.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati caldaia murale a gas metano ubicata sul balcone. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, entrambi con gradino all'ingresso, sono provvisti di: due lavandini incassati su ripiano, vaso, bidet e vasca angolare, radiatore man-

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

64

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

cante (bagno 1); lavandino, vaso, bidet, box doccia e boiler elettrico (bagno 2). L'appartamento è allacciato ai principali servizi, rete idrica e fognaria dell'AQP e gas metano. Il contatore dell'acquedotto è unico per l'intero edificio, con contatori di sottrazione per le abitazioni. La rete di gas alimenta gli appartamenti con un contatore per ogni abitazione. In tutti gli appartamenti la caldaia è utilizzata solo per il riscaldamento, mentre per l'acqua calda sanitaria ogni unità immobiliare è provvista di boiler elettrico. Nel pozzo luce al piano interrato è ubicata la riserva idrica e le pompe a servizio dell'impianto idrico sanitario, le quali alimentano sia la struttura commerciale che gli appartamenti.

Stato manutentivo

L'appartamento si presenta in mediocre stato di manutenzione generale, in particolar modo all'interno. Si segnala la presenza di macchie dovute ad umidità in corrispondenza di alcuni muri esterni (foto n.56), oltre a sottili fessurazioni presenti sulle mura-
ture, diffuse in tutto l'appartamento.

La parte esterna condominiale necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Conclusioni

L'appartamento è in Massafra, via Petrarca n.156, al secondo piano di un fabbricato condominiale che comprende quattro appartamenti su due piani. Il fabbricato non è servito da ascensore. Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia del 1983. L'appartamento è nel complesso in mediocre stato di manutenzione generale.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Ambienti	
Ambiente	Superficie utile
Ingresso-Soggiorno	71,9 mq
Cucina	3,3 mq
Corridoio	16,6 mq
Letto 1	24,7 mq
Letto 2	15,8 mq
Letto 3	12,1 mq

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contr. [REDACTED] 65

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

Bagno 1	11,2 mq
Bagno 2	8,9 mq
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
Balcone 1	7,2 mq
Balcone 2	11,4 mq
Balcone 3	8,4 mq
Balcone 4	4,0 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superfici</i>
Abitazione (sup. utile)	164,5 mq
Balconi	31,0 mq
Superficie lorda (compresi muri perimetrali e divisori)	190,0 mq

Confini

L'immobile confina con area esterna condominiale su via Petrarca, con cortile, con appartamento sub 9, salvo altri.

<i>Catasto Urbano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Massafra</i>							
44	1315	10	A/2	2	7 vani	Tot. 201 mq Totale escluse aree scoperte: 193 mq	€ 921,88
In ditta: [REDACTED] con sede in [REDACTED].							

Nota: In Allegato n.56 è riportata copia della Visura catastale storica.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED] 66

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'appartamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato, nella parte che comprende gli appartamenti, è stato costruito con Concessione Edilizia N.5/76 del 05/05/1983 per la costruzione di un fabbricato composto da piano interrato, seminterrato, terra, 1°, 2° e 3°, con destinazione deposito al piano interrato e seminterrato, Esposizione a P.T., Residenziale al 1°, 2° e 3° piano. Copia della Concessione Edilizia è riportata in Allegato n.8.

Abitabilità/Agibilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. del Comune di Massafra risulta rilasciata la autorizzazione di abitabilità N.17 del 01/04/2003 relativa agli appartamenti tra cui il subalterno 8, oggetto del presente lotto. Copia della autorizzazione di abitabilità è riportata in Allegato n.12.

Difformità

L'appartamento presenta alcune difformità rispetto agli elaborati di progetto relativi alla Concessione Edilizia N.5/76 del 05/05/1983, come di seguito indicato:

- a) Diversa divisione interna;
- b) Maggiore altezza rispetto a quelle di progetto (15 cm);
- c) Variazione della sagoma e prospetto, con superfici chiuse in parte in più in parte in meno, nella zona soggiorno-cucina, come osservabile in Allegato n.54. Complessivamente si ha aumento di superficie chiusa di circa 32 mq.

Condonabilità

Le difformità indicate al punto a) possono essere sanate, trattandosi di opere interne senza aumento del numero di unità immobiliari.

In considerazione del tipo di difformità, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità consistono in varianti conformi agli strumenti urbanistici eseguite senza la preventiva autorizzazione, per le quali è applicabile l'art.37 del D.P.R. 380/2001 (ex art.10 L.47/85). Non vi è aumento del valore venale dell'immobile, pertanto è applicabile la sanzione nella misura minima di 516,00 euro.

Tale difformità può essere sanata, quindi, con una DIA a sanatoria il cui costo stimato tra sanzioni e spese tecniche, comprese le variazioni catastale, è di circa 5.000,00

Ing. Sette Orazio -

67

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

euro.

Le difformità indicate ai punti b-c potrebbero essere sanate, a parere dello scrivente, con l'applicazione dell'art. 40 della Legge 47/85 comma 5, che consente la riapertura dei termini per la domanda di sanatoria edilizia entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Nella fattispecie esiste come ragione di credito una ipoteca del 09/05/2003 anteriore alla entrata in vigore della legge del cosiddetto "terzo condono edilizio", la legge 326 del 24/11/2003.

In seconda analisi si potrà effettuare la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/01, che non costituisce una vera e propria sanatoria dell'abuso, ma semplicemente una regolarizzazione da un punto di vista amministrativo.

Di tali difformità e delle possibilità di regolarizzazione si terrà conto nella successiva stima dell'appartamento. Le due ipotesi/possibilità di intervento per la regolarizzazione urbanistica/amministrativa delle difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, comportano oneri economici differenti, in ordine crescente rispetto alle due ipotesi. Pertanto una esatta quantificazione dei costi legati alla sanatoria risulterebbe poco attendibile e potrà scaturire solo in seguito alla presentazione di un relativo progetto in sanatoria, data la complessità del caso. A titolo puramente indicativo e cautelativo, con applicazione della fiscalizzazione degli abusi (seconda ipotesi formulata) si può stimare un costo di circa 55.000,00 €.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 Maggio 2015						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Massafra Fg.44 P.lle 1315 e 1316 - "e F.lli snc"						
Proprietà	3/4	Conferimento in società	Dott. Salvatore De Stefano, Notaio in Massafra	04 Dicembre 1981	19 Dicembre 1981	19549
Massafra Fg.44 P.lle 1315 e 1316 - "snc"						
Proprietà	1/4	Compravendita	Dott. Salvatore De Stefano, Notaio in Massafra	13 Luglio 1982	20 Luglio 1982	12235

Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

Note:

- Con atto per Notar Salvatore De Stefano rep n.120924 del 04/12/1981 (Allegato n.6) la società

divenne proprietaria di una quota di proprietà pari a $\frac{3}{4}$ del suolo su cui successivamente fu edificato il fabbricato, in catasto Fg. 44 P.lle 1315 e 1316, ora unica particella 1315 Ente Urbano;

- Con atto per Notar Salvatore De Stefano rep n.121893 del 13/07/1982 (Allegato n.7) la società

divenne proprietaria di una quota di proprietà pari a $\frac{1}{4}$ del suolo su cui successivamente fu edificato il fabbricato, in catasto Fg. 44 P.lle 1315 e 1316, ora unica particella 1315 Ente Urbano.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1710	09/05/2003	Iscrizione	Banca Antoniana Popolare Veneta spa
Note: Ipoteca volontaria per atto pubblico del 08/05/2003 Dott. Cosimo Panetti, Notaio in Massafra, per l'importo di € 1.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 650.000,00, da rimborsare in 10 anni, contro la società " " debitore non datore di ipoteca è la società " "			
2658	12/05/2010	Iscrizione	Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Note: Ipoteca volontaria per atto pubblico del 11/05/2010 Dott. Ermanno Leccese, Notaio in Palagiano, per l'importo di € 640.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 320.000,00, da rimborsare in 10 anni, contro la società " " debitore non datore di ipoteca e la società " "			
1288	09/03/2011	Iscrizione	Banca di Credito Cooperativo di Massafra Società Cooperativa
Note: Ipoteca volontaria per atto pubblico del 08/03/2011 Dott. Ermanno Leccese, Notaio in Palagiano, per l'importo di € 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 400.000,00, da rimborsare in 10 anni, contro la società " " debitore non datore di ipoteca è la società " "			

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro .

69

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
6338	18/05/2015	Trascrizione	Banca Monte dei Paschi di Siena spa
Note: Pignoramento immobiliare contro la società "la società"			

Note: Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento alla società

no state pignorate le particelle in oggetto (Fg.44 P.lla 1315 - ex P.lle 1315 e 1316 nel catasto Terreni, ora unica p.lla 1315 ente urbano), per il diritto di proprietà e alla società "srl" sono state pignorate le particelle in oggetto (Fg.44 P.lla 1315 - ex P.lle 1315 e 1316 nel catasto Terreni, ora unica p.lla 1315 ente urbano), per il diritto di superficie, ma dalle risultanze dei Registri Immobiliari non si evidenzia alcun passaggio relativo a detto acquisto del diritto di superficie.

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Contratto di Locazione	01/01/2012	Taranto serie 3 N.12258	14/12/2012	€ 4.200,00
Nota: Copia del contratto è riportata in allegato n.62. Si segnala una incongruenza: effettivamente in occasione del sopralluogo del 19/02/2016, come verbalizzato in pari data (Allegato n.4), si è riscontrato che l'appartamento in questione posto al secondo piano e distinto col subalterno catastale 10, è libero. Tuttavia nel contratto riportato in allegato n.62 l'immobile locato viene così indicato: "appartamento sito in via Petrarca 154, piano secondo interno 4 foglio 44 P.lla 1315 sub 10" a favore del sig. [REDACTED], che in realtà occupa l'appartamento posto al primo piano sub 7.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	Si	Si	--	--

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro l

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. cata- stale	Cert. ipo- tecario	Cert. no- tarile	Dest.Urb..	Storico ventenn.
Si	Si	Si	No	Si	--	No

Conclusioni

L'appartamento è in Massafra, via Petrarca n.156, al secondo piano di un fabbricato condominiale che comprende quattro appartamenti su due piani. Il fabbricato non è servito da ascensore. Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia del 1983.

L'appartamento è nel complesso in mediocre stato di manutenzione generale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni e quattro balconi. La superficie lorda complessiva è di 190 mq circa, oltre ai balconi estesi 31 mq circa. La superficie utile interna è complessivamente 164 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a circa 2,95 mt.

Metodo di stima

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Massafra, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, epoca di costruzione (circa 30 anni), considerato il mediocre stato di manutenzione generale, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 900,00 €/mq considerando la superficie lorda e valutando la superficie dei balconi al 50%.

Detto valore è congruo rispetto a quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa un valore compreso tra 850,00 e 1050,00 €/mq nella fascia corrispondente alla zona periferica, zona D2 del comune di Massafra, per le abitazioni civili con stato conservativo normale.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = (190 + 31 \times 50\%) \times 900,00 = 184.950,00 \text{ Euro.}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

mensile di 650,00 euro, si ottiene un reddito annuo lordo di 7.800,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 5.850,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V_2 = 5.850,00 : 0,03 = 195.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = 189.975,00 \text{ Euro.}$$

Detratti gli oneri presunti per la regolarizzazione urbanistica, stimati a pag.68-69 in circa 60.000,00 euro (55.000,00+5.000,00), il valore netto è:

$$V = 189.975,00 - 60.000,00 = 129.975,00 \text{ Euro,}$$

arrotondati a **130.000,00 Euro.**

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione in Massafra (TA), via Petrarca n.156, secondo piano, porta a sinistra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori, con superficie utile di circa 163 mq, superficie lorda di circa 190 mq, distinto in catasto fabbricati di Massafra al foglio 44 P.IIa 1315 sub 10, cat. A/2 cl. 2, cons. 7 vani, Rendita € 921,88, piano 2 int. 4.

Confina con area esterna condominiale su via Petrarca, con cortile, con appartamento sub 9, salvo altri.

Valore di mercato: 130.000,00 euro

(euro centotrentamila/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico, nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 25/03/2016

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro 1

Promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena spa.