

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica estimativa dell'esperto, ing. Pasquale Catozzella, nel
procedimento d'esecuzione immobiliare n. 533/2015 promosso da:
Italfondario S.p.A."



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica di perizia dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 533/2015 promosso da:

"Italfondionario S.p.A."

Il sig. giudice dell'esecuzione, dott.sa Arcangela Stefania Romanelli, disponeva una consulenza tecnica d'Ufficio nominando, quale esperto, il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella e poneva i quesiti riportati nel decreto di nomina del 28 dicembre 2017.

Pignoramento

L'immobile, oggetto della procedura, è così descritto nell'atto di pignoramento:

fabbricato ad uso abitazione di tipo economico, sito in Grottaglie alla via Pacinotti, composto di piano seminterrato, ove è ubicato un locale ad uso deposito, piano terra avente accesso dal civico numero 20, primo piano con ingresso numero 18, per complessivi cinque vani ed accessori, dotato di proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare, confinante nell'insieme: a nord con via Mercadante e con proprietà [REDACTED] (od aventi causa), ad est con detta via Pacinotti, a sud con proprietà [REDACTED] (od aventi causa) salvo altri ad ovest.

Riportato nel N.C.E.U. del comune di Grottaglie:

- a) foglio di mappa 47, particella 293, subalterno 7, cat. A/3, classe 2^a vani 5,5, R.C. 340,86, via Pacinotti 16 - 18 (ora 18 - 20), piani S/1 - T - 1;*
- b) foglio di mappa 47, particella 293, subalterno 5, via Pacinotti 18, lastrico solare.*

Verifica art. 568, comma 2 C.p.C.

La pratica è completa di certificazione notarile, la stessa estesa al ventennio, per dichiarazione in atto, riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili.

Operazioni Peritali

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi, ha svolto ricerche presso agenzie immobiliari, banche e notai, al fine di acquisire le informazioni utili per la valutazione dei beni da stimare.

Sopralluoghi

Sono stati eseguiti più sopralluoghi ai quali hanno presenziato gli Esecutari.

Verifica Catastale

Lo scrivente, durante le operazioni peritali, appurato che:

- la sagoma del fabbricato, rappresentato in mappa catastale, non era conforme allo stato dei luoghi;
- l'unità pignorata (sub. 7) comprendeva il sub. 5, lastrico solare al 1^o piano, per mancato riporto in catasto;
- non è prevista dalla normativa catastale che una unità su due livelli, collegati da una scala in comune con le restanti unità del fabbricato, costituisca un unico subalterno (sub. 7);
- il lastrico solare sovrastante l'appartamento¹, necessita d'indicativo catastale.

ha eseguito i necessari atti di aggiornamento:

- pratica Pregeo per la variazione della mappa catastale;
- la fusione, del sub 5 con il 7 e il successivo frazionamento, ricavando il sub. 9, deposito, al p.t., e il sub. 10 appartamento al 1^o piano;
- l'accatastamento del lastrico solare quale sub. 11.

Identificati catastali attuali

N.C.E.U. del Comune di Grottaglie							
Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. ²	Rendita
47	293	9	C/2	1	70	80	144,61
		10	A/4	3	5	99	258,23
		11	F/5	U	----	91	----
Ditta: [REDACTED] prop. per ½ cadauno in comunione di beni ³							

Formazione dei Lotti

Il sottoscritto, considerato il mercato immobiliare, la natura degli immobili, la destinazione

¹ dall'atto di acquisto "... dotato della proprietà esclusiva del sovrastante lastrico solare, ...

² Il primo valore è la superficie catastale totale, il secondo valore il totale escluso le aree scoperte.

³ in realtà i coniugi sono in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio.

ne e lo stato cui si presenta costituisce il seguente lotto:

porzione di fabbricato in Grottaglie, alla via Pacinotti, composta da una unità, a deposito, al p.t., un appartamento al primo piano e dal sovrastante lastrico solare, con accesso dai civici 18, il 1° piano. e 20, il piano terra; in catasto urbano al fg. 47, p.lla 293, subb. n. 9, 10 e 11.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Relazione

Limiti della Relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- b) i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato), sono stati attinti dal mercato immobiliare sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che, della consultazione dell' Osservatorio immobiliare;
- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale.

Descrizione

Porzione di fabbricato composta da una unità, a deposito, al p.t., un appartamento al primo piano e dal sovrastante lastrico solare; in Grottaglie alla via Pacinotti, con accesso dai civici 18, il 1° p., e dal 20, il p.t.; in catasto urbano al fg. 47, p.lla 293, subb. n. 9, 10 e 11.

Caratteristiche Zona

Il fabbricato, a poca distanza dalla centrale piazza Principe di Piemonte, è in via Pacinotti, angolo via Mercadante; l'accesso alle unità è dai civici 18 e 20 di via Pacinotti.

L'immediato intorno dell'edificio è caratterizzato da edifici su due livelli (piano terra e primo piano), con prospetti lineari, destinati ad attività commerciali e abitazioni.

La zona è completa di tutte le urbanizzazioni primarie (fogna, acqua, gas, elettricità, telefono, ecc...), la viabilità ha strade di media ampiezza con scarsa presenza di parcheggi pubblici.

Palazzina

La costruzione, dai prospetti poveri, è composta da piano terra e da un piano superiore. L'opera necessita a breve, a parere dello scrivente, di opere di manutenzione straordinaria delle facciate.

Il complesso



Il deposito al p.t. sub. 9.

L'unità, con ingresso dalla strada, civico n°20, e dal vano scala, è composta da un locale cui seguono due stanze, una delle quali è un seminterrato, non areato e non direttamente illuminato; l'altra, sovrastante, è rialzata rispetto al vano d'ingresso. Gli ambienti hanno la copertura del tipo "volta a stella". Nel vano alla strada è stato realizzato un minuscolo servizio igienico (vaso, lavandino e doccia), privo di infisso di chiusura e non conforme alla normativa igienico sanitaria.

La superficie utile totale è di mq 70 circa, quella catastale di mq 80.

Materiali, Impianti e Stato Manutentivo

L'immobile è caratterizzato da rifiniture economiche, datate, e da impianti non a norma

Conclusioni

L'immobile necessita, a parere dello scrivente, di:

- ☐ manutenzione straordinaria, in particolare degli impianti;
- ☐ ristrutturazione edilizia, per adeguarlo alla normativa igienico sanitario.

Individuazione catastale

L'unità è stata ricavata, per frazionamento, dal sub. 7, pignorato, è così censita presso il:

<i>N.C.E.U. del Comune di Grottaglie</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Cat.⁴</i>	<i>Rendita</i>
47	293	9	C/2	1	70	80	144,61
Ditta: [REDACTED] Prop. per ½ cadauno in comunione di beni ⁵							

Situazione Edilizia

Del piano terra del fabbricato non esiste pratica autorizzativa comunale; lo stesso è comunque riportato, in modo palesemente inesatto (diversa distribuzione interna, privo del seminterrato e con soffitti piani), nel progetto di sopraelevazione, autorizzato con licenza edilizia n. 14 del 19 febbraio del 1972.

Lo scrivente, valutato che l'unità fu accatastata nel 1955 (planimetria allegata), e considerando la tipologia costruttiva (muratura portante, soffitti a volta, ecc...), è del parere che

⁴ Il primo valore è la superficie catastale totale, il secondo valore il totale escluso le arre scoperte.

⁵⁵ in realtà i coniugi sono in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio.



sia antecedente alla “*prima legge urbanistica*”⁶ del 1938.

Agibilità

L’unità non è munita di tale certificazione

Difformità

Le difformità, ricavate in assenza di grafici progettuali, dal confronto tra la planimetria d’accatastamento originale (1955) e lo stato dei luoghi, consistono nel cambio di destinazione d’uso e nella realizzazione del bagno.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

Gli abusi sono regolarizzabili ai sensi dell’articolo 36, del D.P.R. 380/201 e, del costo prevedibile, se ne terrà conto nella determinazione del valore.

L’appartamento al 1^a piano sub. 10.

L’appartamento, accessibile dal civico 20, si compone di un corridoio ad “*elle*” distribuyente una camera soggiorno – pranzo con cucina in nicchia, un bagno, un minuscolo ripostiglio nel sottoscala, due vani letto, di cui, uno impropriamente utilizzato a tale uso in quanto privo di illuminazione ed areazione diretta poiché il pozzo luce su cui affaccia è stato coperto con elementi facilmente amovibili, ricavando uno spogliatoio; completa l’unità un balcone ad angolo tra via Pacinotti e via Mercadante. Il bagno e una porzione del corridoio, sono alti mt. 2,06, altezza inferiore a quella minima prevista per tali ambienti.

Sulla scorta delle planimetrie catastali, si sono ricavate le seguenti superfici:

utile interna	≅ mq 75
superfici e balconi	≅ mq 16
commerciale ⁷	≅ mq 99

Materiali, impianti e stato manutentivo

L’unità è caratterizzata: da rifiniture economiche, datate e da impianti non a norma

Conclusioni

⁶ legge n° 1150/42

⁷ Determinata valutando per intero i muri perimetrali, a metà i muri sul confine, per 1/5 le aree scoperte.

L'unità non è conforme al vigente regolamento igienico e sanitario, sia per il bagno, di altezza inferiore a quella normata, sia per l'utilizzo abitativo di un vano, non direttamente areato e illuminato.

In conclusione l'immobile necessita, a parere dello scrivente, di:

- ☐ manutenzione straordinaria, in particolare degli impianti;
- ☐ di ristrutturazione edilizia, per l'adeguamento alla normativa igienico sanitario vigente, che comporterà, tra l'altro, l'eliminazione della copertura del pozzo luce.

Individuazione catastale

L'unità è stata ricavata per frazionamento da quella pignorata: sub. 7.

<i>N.C.E.U. del Comune di Grottaglie</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Cat.⁸</i>	<i>Rendita</i>
47	293	10	A/4	3	5	99	258,23
Ditta: [REDACTED] Prop. per ½ cadauno in comunione di beni ⁹							

Situazione Edilizia

L'abitazione, costruita in difformità dalla licenza edilizia n. 14 del 19 febbraio del 1972, è stata oggetto di sanatoria edilizia conclusasi con il rilascio della concessione n. 196 dell'8.6.1995.

Difformità

L'unità è difforme da quanto concesso per la copertura del pozzo luce.

Possibilità di regolarizzazione edilizia

L'abuso non è regolarizzabile e sarà quindi necessario il ripristino dello stato dei luoghi; del costo prevedibile se ne terrà conto nella determinazione del valore.

Agibilità

L'unità è priva di *agibilità* che potrà essere acquisita dopo la regolarizzazione edilizia e l'acquisizione di tutto quanto previsto dall'attuale normativa per il rilascio della certificazione.

Il lastrico solare

⁸ Il primo valore è la superficie catastale totale, il secondo valore il totale escluso le arre scoperte.

⁹ Nell'estratto dell'atto di matrimonio è dichiarato che gli stessi sono in regime di separazione dei beni.

Trattasi della porzione di terrazza sovrastante l'appartamento; lo scrivente verificato che:

➤ il fabbricato ricade nello strumento urbanistico in vigore, in area omogenea di tipo "B" nella quale è prevista l'edificazione nel rispetto, tra l'altro, delle seguenti norme:

➤ i.f.f. = 7 mc/mq; Hmax = 11,00 mt; numero dei piani = 3 (p.t. + 2 piani superiori); vani tecnici ≤ 3% del volume assentito;

è del parere che sia possibile una edificazione sullo stesso per circa mc 80.

Individuazione catastale

L'unità, costituita nell'ambito delle operazioni peritali, è riportata come segue nel:

<i>N.C.E.U. del Comune di Grottaglie</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Cat.¹⁰</i>	<i>Rendita</i>
47	293	11	F/5	U	-----	91	-----
Ditta: [REDACTED] prop. per ½ cadauno in comunione di beni ¹¹							

Confini

Il complesso confina: a nord con via Mercadante e con proprietà [REDACTED] ad est con via Pacinotti, a sud con proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

Situazione Condominiale

La palazzina non è costituita in condominio.

Stato Civile¹²

Gli esecutati, alla data di acquisto, erano coniugati in regime di separazione dei beni.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 10/07/2015

<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
piena proprietà ¹³	compravendita	F. Pizzuti	26.07.01	36.681	30.07.01	14.337

¹⁰ Il primo valore è la superficie catastale totale, il secondo valore il totale escluso le arre scoperte.

¹¹ In realtà i coniugi sono in regime di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio

¹² Allegato: estratto atto di matrimonio.

¹³ Nell'atto gli acquirenti dichiarano di essere in comunione di beni ma dall'estratto di matrimonio risulta

<i>Stato di Possesso</i>	
L'unità è l'abitazione degli Esecutati.	

<i>Iscrizioni</i>				
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>	<i>contro</i>
16896/1708	29.8.2014	Ipoteca	Equitalia sud SpA	
31220/6342	3.11.2010	Ipoteca	Equitalia Pragma SPA	
37857/9152	14.12.2009	Ipoteca	Calcestruzzi S.p.A	
7218/1785	19.4.2009	Ipoteca	Soget. S.p.A.	
14338/2616	30.7.2001	Ipoteca	Intesa BCI spa	

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3823/2384	18.2.2009	sequestro conservativo della quota di ½ di proprietà del sig.	
22879/18067	9.11.2015	pignoramento	

<i>Vincoli che restano a carico dell'acquirente</i>
Dalla certificazione allegata non risultano vincoli del tipo: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, o altri pesi e/o limitazioni d'uso.

Metodo di stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l' identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè lo scopo della stima.

Nel caso particolare, il valore del bene che il consulente incaricato è andato a determinare, è quello del più probabile valore di mercato; esso si può definire come quel valore che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel dato momento.

che sono in separazione dei beni.

Determinazione del valore

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini svolte presso alcuni operatori del settore (tecnici, agenzie immobiliari, notai e banche), dalla consultazione dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio" e di quelli indicati dalle maggiori società di intermediazione immobiliare.

Dalle indagini è scaturito che il mercato immobiliare provinciale e locale continua ad essere interessato da un fenomeno di diminuzione dei valori che, a parere degli analisti, non avrà termine prima della ripresa dell'economia provinciale, attualmente ancora lontana.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione immobili simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli in questione e in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione e degli scomodi per la regolarizzazione edilizia e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

Giudizio di valore

Operando come in premessa, lo scrivente, mediando i risultati delle indagini, determina in € 135.000,00 il valore dell'unità ridotto ad € 120.000,00 valutando l'assenza di garanzia sui vizi.

Descrizione sintetica

Porzione di fabbricato composta da una unità, a deposito, al p.t., un appartamento al primo piano e dal sovrastante lastrico solare, in Grottaglie, alla via Pacinotti, con accesso dai civici 18 il 1° p. e dal 20 il p.t.; in catasto urbano al fg. 47, p.lla 293, subb. n. 9, 10 e 11; confinante: a nord con via Mercadante e con proprietà [REDACTED] ad est con via Pacinotti, a sud con proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini. Le unità, prive di certificazione di agibilità, dovranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato: € 135.000,00 – valore a base d'asta 120.000,00 €

Taranto, ottobre 2018

(ing. Pasquale Catozzella)

ALLEGATI

- documentazione fotografica;
- estratto di matrimonio;
- titolo di provenienza;
- pregeo
- visure catastali storiche sub. 9, 10, 11;
- planimetrie catastali sub 9, 10;
- visure catastali sub 5 e sub 7
- planimetria sub 7;
- grafici progetto di sopraelevazione del 1972;
- concessione edilizia in sanatoria e grafici allegati;
- attestazione spedizione.

