

TRIBUNALE DI TARANTO

Relazione tecnica di perizia dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 166 del 2016 promosso da:

“Banco di Napoli S.p.A”

contro

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa F. Zanna, disponeva una consulenza tecnica d'ufficio nominando, quale esperto, il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella al quale dopo la prestazione del giuramento, venivano posti i seguenti quesiti riportati nel verbale di giuramento

Premessa

I beni pignorati sono così descritti negli atti della procedura:

<i>Gli immobili</i>		
descrizione		
Suolo edificatorio in Palagianò (Ta) alla contrada Monticello della estensione di circa are 03.27 con retrostante fabbricato in corso di costruzione ... fg. 20, p.lla 347, ...; dell' intero fabbricato da cielo a terra ... alla via Montale s.n.c. posto su tre livelli piano terra, primo e secondo piano, ... riportato nel N.C.E.U. : a) fg. 20, p.lla 347, sub 1, ... b) fg. 20, p.lla 347, sub 2, ... c) fg. 20, p.lla 347, sub 3, ...; d) fg. 20, p.lla 347, sub 4		
<i>i diritti e i soggetti e</i>		
quota	diritti	soggetto
1/4	proprietà	[REDACTED]
1/2	proprietà	[REDACTED]
1/4	proprietà	[REDACTED]

Operazioni Peritali

Il sottoscritto ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante i beni pignorati.

Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- a) non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti sull'immobile;
- b) i valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezziari a disposizione oltre che della consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- c) il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della cartografia catastale e progettuale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Analisi Catastale

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità delle unità al piano terra (frazionamento e fusione), e la costruzione, di una soffitta sul lastrico solare. Lo scrivente ha eseguito i necessari atti di aggiornamento (pratiche DOCFA), nonché un'istanza di aggiornamento catastale per il mancato riporto, in mappa, del fabbricato.

<i>attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagiano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat¹.</i>	<i>Rendita €</i>
20	347	1	A/2	3	8 vani	179/170	743,70
		5	C/6	1 ^a	115 mq	136	243,51
		6	C/2	1 ^a	13 mq	17	18,13
		7	A/2	1	7 vani	169/162	650,74
		9	in corso di costruzione				
In Ditta:		proprietà per 500/1000 proprietà per 500/1000 ²					

Formazione dei lotti

Valutato lo stato dei luoghi, l'attuale mercato immobiliare, la relazione di pertinenzialità tra il piano terra (a parcheggio) e le abitazioni ai piani superiori il sottoscritto costituisce i seguenti lotti:

Lotto n.	Descrizione
1	<p><i>Lotto composto dalla:</i></p> <p><i>piena proprietà dell'appartamento al primo piano dell'edificio in Palagiano, in via E. Montale s.n.c., con ingresso indipendente da portone, ad uso esclusivo, posto a sinistra del prospetto principale, della superficie catastale, totale, di mq 179 in N.C.E.U. fg. 20, particella 347, sub. 1; proprietà di 1/2 indiviso del locale a parcheggio e del deposito al</i></p>

¹ Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

² [redacted] è coniugato in regime di comunione dei beni

	<i>piano terra, rispettivamente sub 5 e sub 6, della superficie catastale di mq 115 e 17.</i>
	<i>Piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dell'edificio in Palagiano in via E. Montale s.n.c., con ingresso indipendente da portone, ad uso esclusivo, posto a destra del prospetto principale, della superficie catastale, totale, di mq 169 in N.C.E.U. fg. 20, della particella 347, sub. 7; piena proprietà della soffitta sul lastrico solare, in catasto al sub.9; 1/2 indiviso della proprietà delle unità al p.t.: locale a parcheggio, e deposito, rispettivamente sub 5 e sub 6, della superficie catastale di mq 136 e 17.</i>

Elementi Comuni ai lotti

Caratteristiche zona

Le unità fanno parte di una palazzina costruita pochi anni addietro, in via Eugenio Montale.

Via E. Montale è una strada alla periferia ovest del comune di Palagiano, divisa in due tronchi da un fabbricato che, ne ha impedito la continuità.

La zona è completa dei servizi primari, ha strade di scarsa ampiezza e scarsa disponibilità di parcheggi.

La palazzina

La palazzina, in buone condizioni, è composta da, piano terra: ad autorimessa e deposito, e tre piani superiori.

Aree libere

Il fabbricato, realizzato in posizione centrale del lotto, lascia libere due aree, una antistante ed una retrostante.

L'area antistante è divisa in tre zone, in pertinenza esclusiva: una, dell'abitazione sub 1 (viale d'ingresso al portone), l'altra, centrale, dell'autorimessa sub 5, l'ultima, delle restanti unità (viale d'ingresso al portone).

L'area retrostante è divisa in due: una di pertinenza dell'autorimessa (sub 5), l'altra del deposito a piano terra (sub 6).

Situazione condominiale

Non esiste condominio perché l'intero stabile è di una sola proprietà.

Stato di Possesso

Il fabbricato è nel possesso degli Esecutati.

Situazione Edilizia

Il fabbricato fu autorizzato con permesso a costruire n. 64 del 10/6/2004 e successivi permessi a costruire in voltura n. 87 del 16.7.04 e n. 190 del 18.09.2006.

Il progetto, prevedente una volumetria di mc 1.777,22, superiore a quella prevista nello strumento urbanistico comunale mc 1.635,00, fu autorizzato, ai sensi della legge n. 122/89 (*Tognoli*) e della delibera n. 50 del C.C. di Palagiano, in quanto i metri cubi eccedenti furono destinati a parcheggio, **di pertinenza inscindibile delle unità abitative.**

Dell'opera, presumibilmente terminata nel settembre del 2005, data dell'accatastamento, è stata depositata la comunicazione *di fine dei lavori al rustico* (10.5.2005) ma, non quella del completamento dell'opera.

Difformità e sanabilità

L'edificato è in parte difforme da quanto concesso; le varianti e la possibilità di regolarizzare lo stato di fatto saranno illustrate nella descrizione dei singoli beni.

Agibilità

Il fabbricato è privo di agibilità.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento:

<i>diritto</i>	<i>perv. per</i>	<i>data</i>	<i>rep.</i>	<i>trascr.</i>	<i>nn.</i>
proprietà	scrittura privata di compravendita not. M. Monti	29.6.04	20062	27.7.04	18943/13052

Con tale atto pervenne il terreno sul quale è stata edificata la palazzina nelle quote

½ indiviso a [redacted] coniugato in comunione legale dei beni

½ indiviso a [redacted] nubile

Iscrizioni³

³ estratte dalla certificazione notarile agli atti.

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>ipoteca</i>	<i>A favore</i>
26079/5420	29.10.04	volontaria	San Paolo Banco di Napoli S.p.A
26637/6695	18.10.05	volontaria	San Paolo Banco di Napoli S.p.A
22256/6789	2.8.06	volontaria	San Paolo Banco di Napoli S.p.A

<i>Trascrizioni⁴</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
20248/13690	20.7.11	pignoramento	Banco di Napoli S.p.A
5139/3694	21.3.16	pignoramento	Banco di Napoli S.p.A

<i>Trascrizioni⁵ che restano a carico</i>			
<i>n.r.p.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
12847/8802	22.5.04	obbligo edilizio	Comune di Palagiano
12848/8803	22.5.04	vincolo di destinazione	Comune di Palagiano
12849/8804	22.5.04	convenzione edilizia	Comune di Palagiano

Determinazione del Valore

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.

Giudizio di stima

Lo scrivente ha seguito il metodo diretto, determinato sulla scorta di indagini eseguite 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.

⁴ estratte dalla certificazione notarile agli atti.

⁵ estratte dalla certificazione notarile agli atti.

re.

Dalle indagini è scaturito che il mercato immobiliare appare essere interessato da lievi fenomeni di aumento dei valori, dopo il periodo recessivo che ha avuto inizio alla fine del 2007.

Per la scelta dei valori unitari, si sono presi in considerazione unità simili per ubicazione, posizione, tipo, destinazione, composizione e vetustà, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in questione e, in particolare, dello stato di manutenzione, della posizione, dei costi necessari per l'eliminazione degli abusi e per il rilascio della dichiarazione di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 1

Lotto composto dalla:

- piena proprietà dell'appartamento al primo piano dell'edificio in Palagianò, in via E. Montale s.n.c., con ingresso indipendente da portone, ad uso esclusivo, posto a sinistra del prospetto principale, della superficie catastale, totale, di mq 179 in N.C.E.U. fg. 20, particella 347, sub. 1;
- proprietà di 1/2 indiviso del locale a parcheggio e del deposito al piano terra, rispettivamente sub 5 e sub 6, della superficie catastale di mq 136 e 17.

Appartamento

L'abitazione, ubicata al primo piano, ha ingresso dal portone a sinistra, sul prospetto principale, ed occupa l'intero piano. Dalla porta d'ingresso si accede ad un ampio soggiorno-pranzo con caminetto, direttamente collegato ad un cucinò; i due ambienti hanno affaccio, con balcone, sulla strada. Nel soggiorno si aprono:

- un piccolo disimpegno da cui si accede a un bagno, non completato e, un ripostigliò.
- un corridoiò ad "elle" che distribuisce tre vani, con affaccio con balcone sull'interno, e, un ampio bagno.

Completa l'appartamento un pozzo luce, praticabile, per l'arieggiamento e l'illuminazione dei servizi.

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L'unità, distribuita in modo funzionalmente corretto, è rifinita con materiali di media – alta qualità, in ottime condizioni di manutenzione, dovrà essere oggetto di lavori di completamento del bagno di servizio.

<i>individuazione catasto edificio comune di Palagianò</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat.⁶</i>	<i>Rendita €</i>
20	347	1	A/2	3	8 vani	179/170	743,70
In Ditta:		proprietà per 500/1000 proprietà per 500/1000 ⁷					

⁶ Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte
è coniugato in regime di comunione dei beni

Stato di possesso	
L'abitazione è la residenza dei coniugi	[REDACTED]

Situazione edilizia e difformità

L'appartamento è difforme da quanto concesso per:

- diversa sagoma dei balconi sui prospetti;
- lieve difformità del cucinino.

Il locale parcheggio

La distribuzione

Il locale a parcheggio, completo di area scoperta retrostante e antistante, ha due ingressi dalla strada, ha forma pressoché rettangolare, è completo di un piccolo servizio igienico (lavabo e vaso), ha superficie catastale di mq 136, ed è accessibile anche dal vano scala a sinistra.

Materiali, Impianti e Stato Manutentivo

Il locale, rifinito in modo adeguato all'uso (pareti e solai non intonacati, pavimentazione in massetto cementizio), è gravato da servitù per il posizionamento, a vista, sul soffitto e sulle pareti, degli scarichi degli impianti idrici, fognanti, ecc.,

attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagianò							
Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	sup. cat. ⁸	Rendita €
20	347	5	C/6	1 ^a	115 mq	136	243,51
In Ditta:		[REDACTED] proprietà per 500/1000					
		[REDACTED] proprietà per 500/1000 ⁹					

Situazione Edilizia e difformità

Il locale è difforme da quanto concesso per:

- una diversa sagoma sul prospetto est;
- l'ampliamento, per inglobamento, di una parte dell'unità confinante;
- la realizzazione del servizio igienico.

Il deposito

Il bene, ubicato al piano terra, ha ingresso dal portone a destra del prospetto principale, ed

⁸ Il valore è in mq, la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

⁹ [REDACTED] è coniugato in regime di comunione dei beni

è stato ricavato, per frazionamento, dall'originaria autorimessa (sub 4); ha forma rettangolare, superficie catastale, totale di mq 17 e comprende un'area di pertinenza sul cortile interno.

<i>attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagiano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat¹⁰</i>	<i>Rendita €</i>
20	347	6	C/2	1 ^a	13 mq	17	18,13
In Ditta: [redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000 ¹¹							

Situazione Edilizia e difformità

Il locale è difforme da quanto concesso per:

- una diversa sagoma sul prospetto est;
- la destinazione d'uso;
- la dimensione.

Condonabilità

Appartamento

Le difformità dell'appartamento sono sanabili ex 34 e 36, del D.P.R. 380/01.

Le difformità al piano terra:

Il piano terra fu destinato ad autorimessa, ai sensi della legge 122/89 (Tognoli), pertinenza inscindibile delle unità abitative, di conseguenza, le unità così realizzate possono essere oggetto di sanatoria (ex D.P.R. 380/01), esclusivamente per varianti che non hanno comportato modifiche d'uso, non può quindi essere sanato, il servizio igienico che dovrà essere demolito e, il sub. 6, deposito che, privo di accesso carrabile, dovrà essere adattato inglobandolo nell'unità adiacente (sub 5) realizzando, in tal modo, un parcheggio unico. L'alternativa alla soluzione predetta è il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto (due unità a parcheggio).

Agibilità

L'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e di conseguenza dell'appartamento, è subordinato alla regolarizzazione edilizia, al completamento dei lavori e all'acquisizione delle certificazioni e/o autorizzazioni previsti dalla normativa vigente (conformità impianti,

¹⁰ Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

¹¹ [redacted] è coniugato in regime di comunione dei beni

collaudi, autorizzazione allo scarico ecc...).

Conclusioni

Il costo, presumibile, per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria e dell' Agibilità, sarà tenuto in conto nella determinazione del valore.

Giudizio di valore

Operando come in premessa, lo scrivente determina in € 225.000,00/mq il più probabile valore di mercato. Indica in € 190.000,00 quello da porre a base d'asta detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e per l'assenza di garanzia sui vizi del bene.

Descrizione sintetica

Lotto composto dalla:

- *piena proprietà dell'appartamento al primo piano dell'edificio in Palagianò, in via E. Montale s.n.c., con ingresso indipendente da portone, ad uso esclusivo, posto a sinistra del prospetto principale, della superficie catastale, totale, di mq 179 in N.C.E.U. fg. 20, particella 347, sub. 1;*
- *proprietà di 1/2 indiviso delle unità al p.t.: locale a parcheggio e deposito rispettivamente sub 5 e sub 6, della superficie catastale di mq 136 e 17.*

Le unità dovranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia, per difformità dall' autorizzato cui potrà fare seguito l'acquisizione del Certificato di Agibilità.

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: € 225.000,00

Valore a base d'asta: € 190.000,00

Lotto 2

Piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dell'edificio in Palagianò in via E. Montale s.n.c., con ingresso indipendente da portone, ad uso esclusivo, posto a destra del prospetto principale, della superficie catastale, totale, di mq 169 in N.C.E.U. fg. 20, della particella 347, sub. 7; piena proprietà della soffitta, in corso di costruzione, sul lastrico solare, in catasto al sub.9; 1/2 indiviso della proprietà delle unità al p.t.: locale a parcheggio e deposito, rispettivamente sub 5 e sub 5, della superficie catastale di mq 136z e 17.

L'appartamento

L'appartamento, ubicato al secondo piano, ha ingresso, indipendente, dal portone a destra del prospetto principale, ed occupa l'intero piano. Dalla porta d'ingresso si accede in un ampio soggiorno-pranzo con caminetto, in fondo si apre direttamente il cucino; i due ambienti hanno affaccio, con balcone, sulla strada.

Dal soggiorno tramite:

- un piccolo disimpegno, si giunge ad un bagno e, ad un locale di sgombero;
- un corridoio ad "Elle" che collega tre vani, con affaccio con balcone sull'interno, ed a un ampio bagno.

I due servizi sono illuminati ed areati da aperture sul pozzo luce.

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

L'appartamento, distribuito in modo funzionalmente corretto, è rifinito con materiali di media - alta qualità, è privo di infissi interni, ad esclusione di quelli del bagno e necessita di lavori di completamento del bagno principale.

Situazione edilizia e difformità

L'appartamento è difforme da quanto concesso per:

- diversa sagoma dei balconi sui prospetti;
- lieve difformità del cucinino.

Stato di possesso

L'abitazione è la residenza della sig.ra [REDACTED]

<i>attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagianò</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat.¹²</i>	<i>Rendita €</i>
20	347	7	A/2	1	7 vani	169/162	650,74
In Ditta:		[redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000 ¹³					

Il locale parcheggio

La distribuzione

Il locale a parcheggio, completo di area scoperta retrostante e antistante, ha due ingressi dalla strada, ha forma pressoché rettangolare, è completo di un piccolo servizio igienico (lavabo e vaso), ha superficie catastale di mq 136, ed è accessibile anche dal vano scala a sinistra.

Materiali, Impianti e Stato Manutentivo

Il locale, rifinito in modo adeguato all'uso (pareti e solai non intonacati, pavimentazione in massetto cementizio), è gravato da servitù per il posizionamento, a vista, sul soffitto e sulle pareti, degli scarichi degli impianti idrici, fognanti, ecc.,

<i>attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagianò</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat.¹⁴</i>	<i>Rendita €</i>
20	347	5	C/6	1 ^a	115 mq	136	243,51
In Ditta:		[redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000 ¹⁵					

Situazione Edilizia e difformità

Il locale è difforme da quanto concesso per:

- una diversa sagoma sul prospetto est;
- l' ampliamento, per inglobamento, di una parte dell'unità confinante;
- la realizzazione del servizio igienico.

Il deposito

Il bene, ubicato al piano terra, ha ingresso dal portone a destra del prospetto principale, ed

¹² Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

¹³ [redacted] è coniugato in regime di comunione dei beni

¹⁴ Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

¹⁵ [redacted] è coniugato in regime di comunione dei beni

è stato ricavato, per frazionamento, dall'originaria autorimessa (sub 4); ha forma rettangolare, superficie catastale, totale, di mq 17 e comprende un'area scoperta, di pertinenza sul cortile interno.

<i>attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagiano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat¹⁶.</i>	<i>Rendita €</i>
20	347	6	C/2	1 ^a	13 mq	17	18,13
In Ditta: [redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000 ¹⁷							

Situazione Edilizia e difformità

Il locale è difforme da quanto concesso per:

- una diversa sagoma sul prospetto est;
- la destinazione d'uso;
- la dimensione.

La soffitta

La soffitta, ricavata sul lastrico solare, in data successiva al 9 maggio 2005¹⁸, dell'altezza interna di mt 2,62, è composta da ampio vano d'ingresso, altri due di minor dimensione ed uno predisposto a servizio igienico.

Materiali, Impianti e Stato manutentivo

La struttura è sospesa allo stato di semi-rifinito, mancante degli impianti, degli infissi e dell'intonaco su alcune pareti.

<i>attuale individuazione catasto edilizio comune di Palagiano</i>								
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat¹⁹.</i>	<i>Rendita €</i>	
20	347	9	in corso di costruzione					
In Ditta: [redacted] proprietà per 500/1000 [redacted] proprietà per 500/1000 ²⁰								

Situazione Edilizia e difformità

¹⁶ Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

¹⁷ [redacted] è coniugato in regime di comunione dei beni

¹⁸ Data in cui il DD.LL. dichiarò il termine al rustico del fabbricato e la mancata realizzazione dei vani tecnici sul lastrico solare.

¹⁹ Il valore è in mq; la prima superficie è quella totale catastale, la seconda esclude le aree scoperte

²⁰ [redacted] è coniugato in regime di comunione dei beni

Il progetto approvato prevedeva, sul lastrico solare, la realizzazione di vani tecnici con una superficie minore di quella realizzata.

Condonabilità

Appartamento

Le difformità dell'appartamento sono sanabili ex 34 e 36, del D.P.R. 380/01.

Le difformità al piano terra:

Il piano terra fu destinato ad autorimessa, ai sensi della legge 122/89 (Tognoli), pertinenza inscindibile delle unità abitative, di conseguenza, le unità così realizzate possono essere oggetto di sanatoria (ex D.P.R. 380/01), esclusivamente per varianti che non hanno comportato modifiche d'uso, non può quindi essere sanato il servizio igienico che dovrà essere demolito e, il sub. 6 attualmente a deposito, poiché privo di accesso carrabile, dovrà essere adattato inglobandolo nell'unità adiacente (sub 5), realizzando in tal modo un parcheggio unico. L'alternativa alla soluzione predetta è il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto (due unità a parcheggio).

La soffitta

La soffitta, difforme da quanto concesso, potrà essere sanata come vano tecnico, ai sensi del D.P.R. 380/01.

L'ottenimento dell'agibilità del fabbricato e, di conseguenza dell'appartamento, è subordinata alla regolarizzazione edilizia, al completamento dei lavori e all'acquisizione delle certificazioni e/o autorizzazioni previsti dalla normativa vigente (conformità, impianti, collaudi, autorizzazione allo scarico ecc...).

Giudizio di valore

Operando come in premessa, lo scrivente determina in € 230.000,00 il più probabile valore di mercato. Indica in € 190.000,00 quello da porre a base d'asta, detratte le spese per la regolarizzazione edilizia, per l'acquisizione dell'agibilità e per l'assenza di garanzia sui vizi del bene.

Descrizione Sintetica

Piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dell'edificio in Palagianò, in via E. Montale s.n.c., con ingresso indipendente da portone, ad uso esclusivo, posto a destra del prospetto principale, della superficie catastale, totale, di mq 169; in N.C.E.U.

fig. 20, della particella 347, sub. 7; piena proprietà della soffitta, in corso di costruzione, sul lastrico solare, in catasto al sub.9; 1/2 indiviso della proprietà delle unità al p.t.: locale a parcheggio e deposito rispettivamente sub. 5 e sub. 6, della superficie catastale di mq 136 e 17.

Il complesso dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia, per difformità dall' autorizzato e dell'acquisizione del certificato di Agibilità.

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: € 230.000,00/valore a base d'asta 190.000,00 €

Taranto maggio 2017.

(ing. Pasquale Catozzella)

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. atto di provenienza;
3. stralcio di mappa antecedente e successivo;
4. planimetrie catastali aggiornate,
5. visura catastale attuale
6. concessione edilizia;
7. dichiarazione fine lavori al rustico;
8. estratto atto di matrimonio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it