

TRIBUNALE DI PALMI

C.T.U. nella procedura esecutiva n° 82/2015

ALLEGATO RELATIVO AL LOTTO UNICO DI VENDITA

Comune di POLISTENA, via MURAGLIE – Fabbricato adibito a civile abitazione a tre piani fuori terra con corte di pertinenza esclusiva, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 397.

INDICE

01. Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
02. Diritto da vendere.....	2
03. Stato di possesso.....	2
04. Identificazione catastale	2
05. Confini.....	3
06. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
07. Conformità catastale.....	3
08. Vincoli urbanistici	3
09. Conformità urbanistico-edilizia.....	3
10. Impianti	3
11. Servitù	3
12. Altro	3
13. Valutazione.....	4
Allegati	
• n° 12 foto.....	7
• le visure catastali	13
• l'estratto di mappa.....	16
• la planimetria catastale	17
• attestazione comune di Polistena.....	18

01. sommaria descrizione del bene

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato adibito a civile abitazione a tre piani fuori terra (PT, P1 e P2) con corte di pertinenza esclusiva; Il PT e il P1 sono stati realizzati in muratura ordinaria presumibilmente in epoca antecedente il 1967, mentre per il P2 si disconosce l'epoca di costruzione, ma per lo stato dei luoghi ed i materiali utilizzati, quali laterizi e copertura con struttura metallica e pannelli, potrebbe risalire ad un periodo antecedente gli anni '90. Comunque per l'intero immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto attestato dal Comune di Polistena, non risulta alcuna pratica edilizia agli atti dell'ufficio tecnico. All'immobile si accede mediante un cancello in ferro posto lungo Via Muraglie e attraversando un cortile antistante il portone d'ingresso. Al piano terra si




trova un grande vano presumibilmente adibito a cucina/soggiorno e un wc; una scala rivestita in marmo porta al piano primo, adibito a zona notte con due camere da letto e un wc; da qui una scala in ferro porta ad un sottotetto adibito a locale di sgombero (deposito/lavanderia), che si presenta allo stato rustico ed in pessime condizioni. È dotato di impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, che necessitano di ripristino e messa in sicurezza secondo le vigenti norme.

I pavimenti ed i rivestimenti presenti ai piani sono tutti in gres di colore chiaro, ad eccezione del bagno del piano primo i cui pavimenti sono di gres scuro.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro in stile inglese e di colore scuro, mentre quelli esterni in alluminio e vetro con persiana oscurante. Sono presenti alcune opere strutturali di approssimativa e scarsa manifattura, come una porzione di pseudo-solaio con nervature intervallate da blocchetti di vetromattone, realizzato al piano secondo. Nel sottotetto, la struttura di copertura risulta in gran parte precaria e necessiterebbe di interventi di consolidamento. Così come il sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane che risulta precario e inidoneo. Al piano terra è presente un termo camino non funzionante la cui canna fumaria, che attraversa internamente i piani primo e secondo, si trova in pessimo stato di conservazione e va rimossa. Gli impianti elettrico, idrico - sanitario e di riscaldamento, necessitano di ripristino e messa in sicurezza secondo le vigenti norme.

Esternamente l'immobile è rifinito con intonaco di tipo civile a tre strati, ma non è tinteggiato.

La pavimentazione del cortile in blocchi di calcestruzzo prefabbricati è degradata in più parti e presenta evidenti macchie di umidità, così come i muri di confine degli immobili dalle abitazioni circostanti.

02. **Diritto da vendere:** quota 1/1 dell'intera proprietà della 

03. **Stato di possesso:** il bene risulta essere attualmente disabitato.

04. **Identificazione catastale:**

N.C.E.U. – Sez. di Polistena, **Foglio 15 particella 397**, via Muraglie, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 136,34.



Confini: l'immobile oggetto di pignoramento confina con le particelle 381, 157, 158 e con la via Muraglie, salvo altri.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: (i dati completi delle formalità di seguito indicate sono riportati all'interno della parte generale della relazione di stima).


- Ipoteca volontaria iscritta in data 16/06/2006 ai numeri 33702 R.G. 7305 R.P.
- Pignoramento trascritto in data 29/10/2015 ai numeri 17631 R.G. 14572 R.P.

05. **Conformità catastale:** lo stato di fatto degli immobili è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

06. **Vincoli urbanistici:** nessuno

Conformità urbanistico - edilizia: secondo quanto riportato nell'attestazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Polistena, per l'immobile agli atti dell'ufficio non risulta alcuna pratica edilizia. Di conseguenza si presume che la costruzione dello stesso, almeno per quanto riguarda i piani terra e primo, risalga ad una data antecedente il 1967, periodo in cui era possibile costruire senza licenza edilizia.

07. **Impianti:** l'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento.

08. **Servitù:** da sopralluogo effettuato presso il bene, si fa presente che le aperture del vano scala e dei due bagni sono prospicienti sulla particella limitrofa 157 in testa alla ditta 

09. **Altro:** non essendoci alcuna certificazione statica del fabbricato, non potrà essere rilasciato il certificato di abitabilità. Allo stato attuale l'immobile non può essere collaudato, in quanto non vi è corrispondenza con la normativa antisismica. Occorre necessariamente effettuare prove statiche sui materiali (carotaggi) e un intervento di consolidamento strutturale per la presentazione e conseguente approvazione del collaudo da parte dell'ufficio del Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. Norme Sismiche.



10. **Valutazione:**

LOTTO UNICO DI VENDITA - diritto da vendere: PIENA PROPRIETÀ per la quota 1/1 di un fabbricato adibito a civile abitazione a tre piani fuori terra (PT, P1 e P2) con corte di pertinenza esclusiva, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 15 particelle 397.

Valore dell'intero del fabbricato: 118,00 mq x 650,00 €/mq = € 76.700,00

Nella determinazione del valore di mercato del bene si è tenuto conto del prezzo medio per unità di superficie (metro quadrato) desunto dalla media dei prezzi di mercato in libera contrattazione di compravendita, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari, dei valori annuali riportati presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e delle conoscenze personali del mercato per la zona in oggetto, relativi a beni analoghi siti nella stessa zona semicentrale del Comune di Polistena.

Tenuto conto dei suddetti parametri di valutazione, si ritiene che il valore di mercato da attribuire all'abitazione in oggetto è pari a € 650,00 al mq.

Dalle suddette operazioni sono stati ricavati i seguenti dati:

Superficie commerciale FABBRICATO: mq 40,00(PT) + mq 40(P1) + mq 23,75 (P2 pari al 50% della superficie totale) = mq 103,75

Superficie commerciale CORTE DI PERTINENZA: mq 3,70 (pari al 10% della superficie totale di mq 37,00)

Superficie commerciale VANO SCALA: mq 9,50

Superficie commerciale BALCONE: mq 0,93 (pari al 30% della superficie totale di mq 3,10)

Superficie COMPLESSIVA: mq. 118,00

Dal sopralluogo effettuato presso il bene esecutato sono emerse molteplici criticità soprattutto relative allo stato di conservazione e manutenzione. In particolare al secondo piano lo stato d'uso dell'immobile è in parte compromesso dalle infiltrazioni e dalla conseguente umidità formatasi lungo le pareti ed il solaio di copertura. Infiltrazioni dovute alle aperture non protette da infissi presenti



lungo una parete del vano scala e al precario manto di copertura. Inoltre il vano posto in questo stesso piano da adibire a deposito/lavanderia è allo stato rustico e privo di impianti, pertanto necessita di opere di manutenzione straordinaria, mentre una porzione di solaio di piano realizzato con nervature intervallate da blocchetti di vetro mattone necessita di opere di consolidamento statico. Al primo piano invece l'attraversamento della canna fumaria del camino, ormai ossidata e completamente inutilizzabile, ha provocato danni all'intonaco delle pareti circostanti la stessa. Anche al piano terra le pareti presentano evidenti tracce e macchie di umidità di risalita. Va evidenziato inoltre che il vano scala e i due bagni hanno le aperture prospicienti su un terreno limitrofo identificato con la particella 157, che presenta una vegetazione tanto fitta e incolta da oscurare tali aperture. Gli impianti presenti, idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, vanno ripristinati e messi a norma. Anche esternamente la pavimentazione della corte di pertinenza, nonché i muri di confine della stessa, vanno risanati dall'umidità di risalita e dilavamento. Pertanto, l'immobile per essere abitabile necessita di una serie di interventi nonché di regolare certificazione statica e abitativa, che ad oggi non risulta essere stata mai richiesta. Perciò bisognerà effettuare una serie di lavori come di seguito indicati.

- 1) Interventi di risanamento dell'umidità dei vari ambienti esterni ed interni;
- 2) Opere di manutenzione straordinaria piano secondo;
- 3) Ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico;
- 4) Ripristino e adeguamento dell'impianto igienico-sanitario e di riscaldamento;
- 5) Sostituzione canna fumaria;
- 6) Sistemazione della raccolta delle acque piovane e dei relativi pozzetti di raccolta;
- 7) Pratica edilizia per rilascio collaudo e relativa concessione di abitabilità.

L'esecuzione dei suddetti lavori determina un deprezzamento del valore di mercato precedentemente computato, in quanto per la realizzazione degli stessi si stima una spesa come di seguito ripartita:

- € 20.000,00 (ventimila euro) per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi dell'abitazione;



- € 5.000,00 (cinquemila euro) per le spese di ripristino degli impianti;
- € 5.000,00 (cinquemila euro) per la pratica edilizia relativa al rilascio del collaudo statico e della relativa concessione di abitabilità.

Valore al netto della decurtazione **FABBRICATO:**

€ 76.700,00 – € 30.000,00 = € 46.700,00

Per quanto sopra esposto si determina il seguente valore arrotondato, al netto della decurtazione apportata:

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO DI VENDITA _____ € 46.700,00

Il ctu

Arch. Caterina Del Grande



ALLEGATI



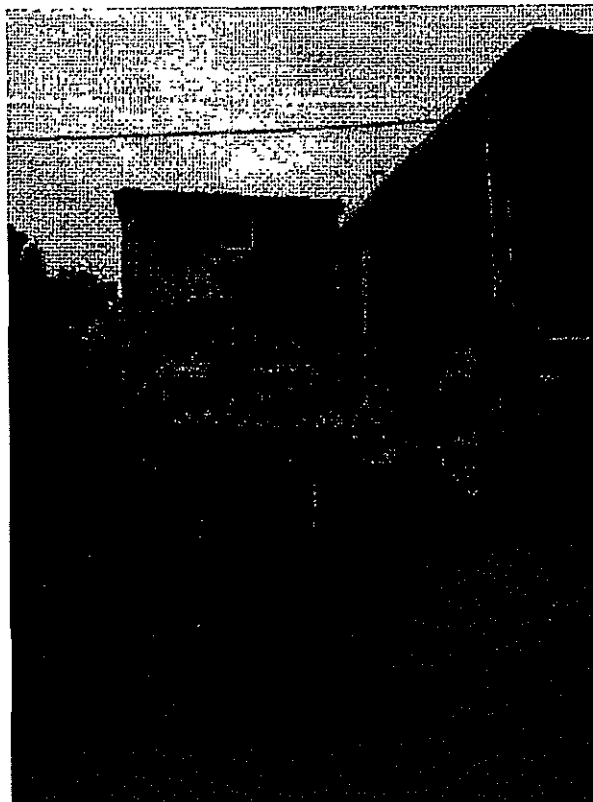


Foto 1: FRONTESPIZIO ABITAZIONE



Foto 2: CORTE DI PERTINENZA



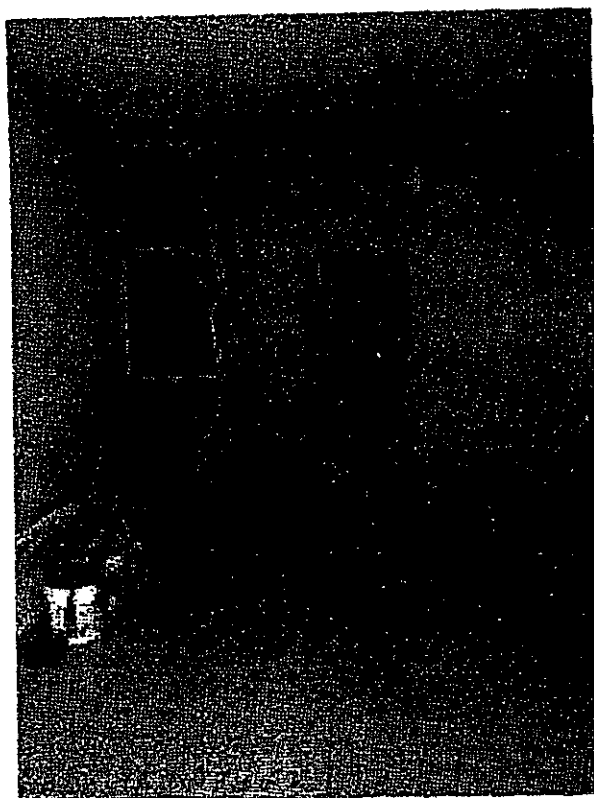


Foto 3: VANO CUCINA-SOGGIORNO



Foto 4: WC PIANO TERRA



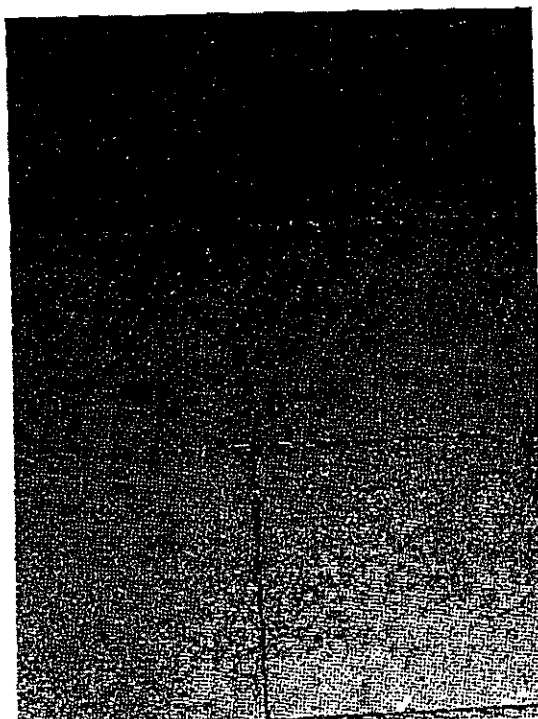


Foto 5: PAVIMENTAZIONE ABITAZIONE



Foto 6: INFISSI INTERNI



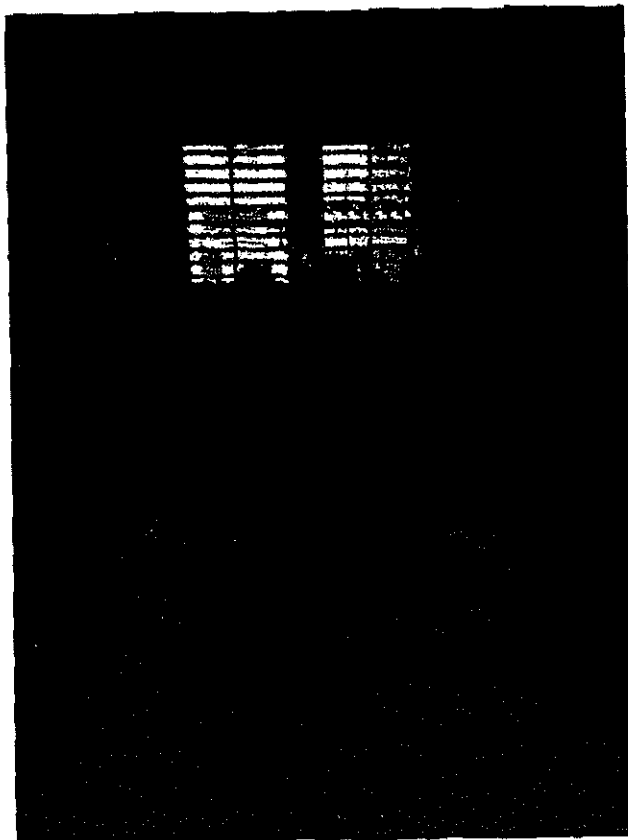


Foto 7: INFISSI ESTERNI



Foto 8: WC PIANO PRIMO





Foto 9: VANO SCALA



Foto 10: PARTE DI SOLAIO PIANO SECONDO



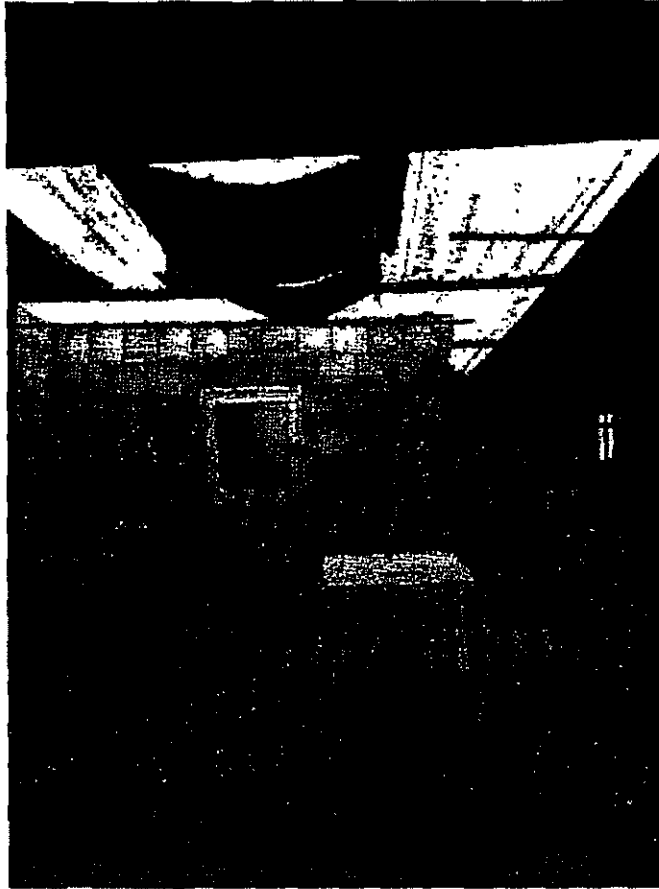


Foto 11 - 12: PIANO SECONDO

