

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galeandro Vito Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2018 del R.G.E.

promossa da

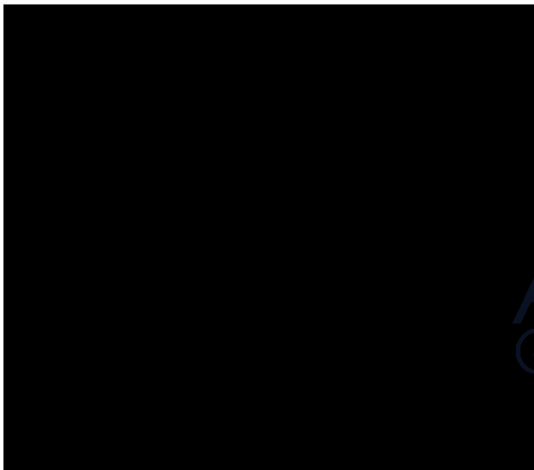
Intesa san Paolo Group Service Società Consortile per Azioni

Codice fiscale: 07975420154

P.zza San Carlo n. 156

10121 - Torino (TO)

contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2018 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/2)
età 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

- 1) Via Cesare Battisti;
- 2) [redacted] le interno;
- 3) [redacted]
- 4) Via San Giorgio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,43 mq	181,79 mq	1,00	181,79 mq	2,96 m	Quarto
Balcone scoperto	26,24 mq	26,24 mq	0,25	6,56 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				188,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della perizia si componedi:

- 1) Ingresso-Soggiorno mq. 45,52;
- 2) Studio mq. 15,28;
- 3) Ripostiglio mq. 4,45;

- 4)Disimpegno mq. 9,74;
5)Cucina mq. 14,06;
6)Letto 1 mq. 14,60;
7)Letto 2 mq. 19,90;
8)Letto 3 mq. 10,58;
9)W.C. 1 mq. 4,30;
10)W.C. 2 mq. 7,00;
11)Balcone 1 mq. 6,20;
12)Balcone 2 mq. 8,68;
13)Balcone 3 mq. 4,18;
14)Balcone 1 mq. 7,18;



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1992 al 30/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 13, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Piano 4
Dal 19/05/2001 al 30/03/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 13, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 813,42 Piano 4
Dal 30/09/2001 al 18/05/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 244, Part. 13, Sub. 85, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 813,42 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	244	21204	85	1	A2	2	7,5	180	813,43	4°	No

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Taranto il certificato di residenza degli esecutati, dal quale risulta che gli stessi risultano nel Comune di Taranto in Via Cesare Battisti 57,

l'estratto riassunto dell'Atto di matrimonio dal quale risulta che il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] tra loro contratto matrimonio e sono in regime di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è costituito da una singola unità immobiliare, con n. 7,5 vani di seguito si riporta l'elenco degli ambienti:

- Ingresso-Soggiorno mq. 45,52;
- Studio mq. 15,28;
- Ripostiglio mq. 4,45;
- Disimpegno mq. 9,74;
- Cucina mq. 14,06;
- Letto 1 mq. 14,60;
- Letto 2 mq. 19,90;
- Letto 3 mq. 10,58;
- W.C. 1 mq. 4,30;
- W.C. 2 mq. 7,00;

Superficie Totale mq. 145,53

- Balcone 1 mq. 6,20;
- Balcone 2 mq. 8,68;
- Balcone 3 mq. 4,18;
- Balcone 1 mq. 7,18;

Superficie non Residenziale mq. 26,24.

Inoltre non ci sono pertinenze a uso esclusivo dell'immobile.

L'immobile è in buono stato di manutenzione generale, gli infissi esterni sono in legno (con vetro singolo) e le tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è munito di tutti gli impianti funzionanti correttamente (idrico, fognante, elettrico, TV e termico); tutti gli ambienti sono ben intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono per quanto riguarda l'ingresso-Soggiorno, lo studio ed il ripostiglio in ceramica, mentre negli altri ambienti sono in mattoni con scaglie di marmo, ad esclusione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica di tipo comune e sono forniti di sanitari in vetrochina smaltati bianchi e rubinetterie in acciaio inox.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE.it


- ASTE GIUDIZIARIE.it

L'immobile è occupato dai debitori (nucleo Familiare):

L'immobile è occupato dai debitori (nucleo Familiare):

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1964 al 30/09/2001		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bonfrate	07/04/1964		
		Trascrizione			

Dal 30/09/2001 al 18/05/2005	ASTE GIUDIZIARIE.it	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registro Immobiliare di Lecce	20/04/1964	25563	23123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Voltura d'Ufficio	03/08/1992	2033.1/1992	
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Rgistro di Bassano del Grappa	14/01/2002	26310.1/2002	544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/05/2005 al 30/03/2019	ASTE GIUDIZIARIE.it	Conservatoria registi Immobiliari di Taranto	20/05/2002	10578	7818
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mobilio Giovanni	19/05/2005	25119	12357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari di Taranto	21/05/2005	13456	8602
	ASTE GIUDIZIARIE.it	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Taranto	20/05/2005	2446	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 30/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Compravendita
Iscritto a Taranto il 21/05/2005
Reg. gen. 13457 - Reg. part. 3178
Quota: 241875,00
Importo: € 161.250,00
A favore di Intesa san Paolo Group Service Società Consortile per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalita a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Taranto il 26/04/2018
Reg. gen. 8752 - Reg. part. 6060
Quota: 50999,03
A favore di Intesa san Paolo Group Service Società Consortile per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è riportato dalla Variante al P.R.G. di Taranto in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato è sito in Via Cesare Battisti 57, e risulta essere zona semicentrale di Taranto. Questa zona presenta un'alta densità edilizia, infatti secondo quanto riportato dalla variante al P.R.G. di Taranto ricade in zona D4 (Edilizia Esistente del Tipo B). Questa zona ha un indice di Fabbricazione Fondiaria alto, pari a 4,00 mc/mq. Il fabbricato si trova quindi in una zona ben servita da attività commerciali e servizi in genere; riguardo ai parcheggi le aree destinate sono inferiori al fabbisogno generale, dicasi anche delle aree dedicate al verde pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 244, Part. 21204, Sub. 85, Zc. 1, Categoria A2, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 179.275,30

Determinazione del valore del bene

Per procedere alla stima è necessario:

- 1) tener conto delle circostanze locali ed analizzare tutti i fattori che possono influenzare la stima;
- 2) individuare il relativo aspetto economico sotto il quale il fabbricato deve essere valutato e scegliere il procedimento estimativo più adatto.

Nella stima dei fabbricati civili gli aspetti economici che normalmente possono verificarsi sono quattro:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore complementare.

Il procedimento estimativo può essere sommario, sintetico, più o meno analitico.

Nella fattispecie il criterio di stima considerato è quello della valutazione per comparazione, tenendo presente quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in riferimento a quanto dice la Legge n.392/1978.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

I fattori intrinseci presi in considerazione sono l'esposizione dell'immobile, le rifiniture e lo stato di conservazione, le grandezze dei vani in funzione dell'uso a cui sono destinati, la distribuzione interna e la comodità di accesso.

I fattori estrinseci che influiscono sono la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai mercati e al centro abitato, le condizioni socio-economiche al momento della stima.

Nel caso specifico, analizzando tali fattori, si è accertato che le condizioni di commerciabilità dell'immobile sono buone.

Per sviluppare la stima dell'immobile oggetto di pignoramento sono state svolte due tipi di indagini:

- 1) la prima è stata sviluppata in base a quanto riportato nel portale web dell'Agenzia del Territorio di Taranto in cui è riportata la "Banca dati delle quotazioni immobiliari";
- 2) la seconda invece è stata sviluppata tenendo presente
 - quanto riportato nel portale web "dell'Osservatorio immobiliare della provincia di Taranto";
 - e secondo le attuali richieste del mercato immobiliare svolgendo indagini eseguite in loco relativamente a compravendite della zona.

La prima stima, come già accennato in precedenza, viene svolta secondo quanto riportato nel portale web dell'Agenzia del Territorio di Taranto che indica il luogo dove è ubicato l'immobile "abitato semicentrale/ Periplo via Cugini, Magnaghi, Acton, Battisti, Magna Grecia, Virgilio, Leonida, Japigia, Nettuno, Messapia, Calabria". In base a questa banca dati, rispetto al II° semestre del 2018, il valore di mercato per la tipologia "Abitazioni civili" con stato conservativo "Normale" varia da un minimo di €/mq.910,00 ad un massimo di €/mq.990,00.

Si procede quindi alla valutazione in base al prezzo di mercato per metro quadrato, tenendo conto, secondo la Legge n.392/1978, di alcuni coefficienti da considerare a causa dello stato di

manutenzione e conservazione, della vetustà dell'unità immobiliare, dell'ubicazione, della tipologia e della situazione demografica del Comune di appartenenza.

Avendo considerato €/mq. 990,00 dobbiamo moltiplicare questo valore per i seguenti coefficienti:

- 1) stato di manutenzione del fabbricato (normale)1.00
- 2) unità immobiliare di superficie superiore a 70 mq.....1.00
- 3) abitazione di tipo civile (A/2).....1.25
- 4) vetustà, per edificio di 58 anni (1961).....0.70
- 5) situazione demografica (Comune con più di 100.000 abitanti).....1.05
- 6) livello di piano (intermedio).....1.00
- 7) ubicazione zona Edificata periferica, (comune superiore a 20.000 ab.)....1.00

Pertanto il costo base, secondo la prima stima, è di €/mq. $990,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 \times 0,70 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq. } 909,56$

La seconda stima, viene svolta secondo quanto riportato nel portale web "dell'Osservatorio immobiliare della provincia di Taranto" e secondo quelle che sono le attuali quotazioni richieste del mercato immobiliare della zona.

In questo caso il valore di mercato per gli appartamenti varia da un minimo di €/mq. 957,00 ad un massimo di €/mq. 1.082,00.

Avendo considerato €/mq. 1.082,00 dobbiamo moltiplicare questo valore per i soliti coefficienti:

Pertanto il costo base, secondo la seconda stima, è di €/mq. $1.082,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 \times 0,70 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq. } 994,08$.

Per conoscere l'effettivo valore del costo in € al mq. viene eseguita la media dei valori ottenuti con il primo costo base ed il secondo costo base ossia:

$\text{€ } 909,56 + \text{€ } 994,08 = \text{€ } 1.903,64 \times 0,5 = \text{€ } 951,82$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Taranto (TA) - Via Cesare Battisti 57, piano 4°	188,35 mq	951,82 €/mq	€ 179.275,30	100,00	€ 179.275,30
Valore di stima:					€ 179.275,30

ASIE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galeandro Vito Michele

O ALLEGATI:

- Cumulativo (Aggiornamento a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile:	Appartamento Identificato al catasto Sub. 85, Zc. 1, Categoria
-----------	--

CDA NIC PA 2 Corin14. 70256A1K1AQ57R7GR0Q8QH59fN71700