

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

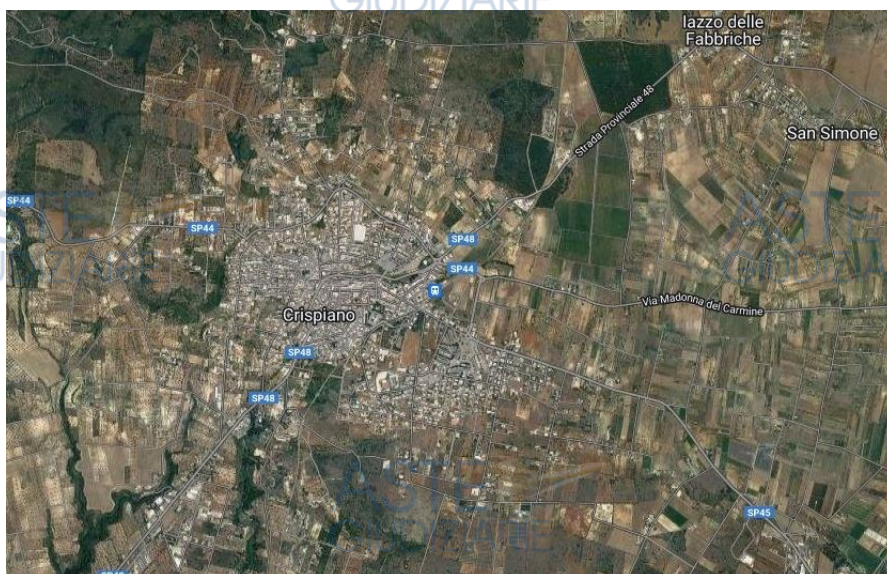
312/2019

Juliet S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IN ESECUZIONE IMMOBILIARE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AUSILIARIO DEL GIUDICE

ESPERTO STIMATORE

Dott.ssa Francesca ZANNA

Avv. Angelo MESSINESE

Ing. Giuseppe SEMERARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5 (privacy)

LOTTO 5

1	CRISPIANO – UNITA' RESIDENZIALE - VIA CARSO, 45	2
1.1	Caratteristiche della zona	2
1.2	Fabbricato	3
1.3	Strutture portanti	4
1.4	Stato di conservazione del fabbricato	4
1.5	Provenienza	4
1.6	Accesso all'immobile	5
1.7	Pratica edilizia	5
2	DESCRIZIONE DEL LOTTO 5	5
2.1	Esame dell'immobile	5
2.2	Stato manutentivo	6
2.3	Consistenza	6
2.4	Stato di possesso	7
2.5	Contratti in corso di validità	7
2.6	Difformità-sanabilità	7
2.7	Agibilità	7
2.8	Insoluti da gestione condominiale	7
2.9	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	7
2.10	Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona	8
2.11	Rapporto di valutazione	8
2.12	Descrizione sintetica	8
2.13	Rilievi fotografici	9
3	ALLEGATI :	9
	visura catastale storica con planimetria catastale;	9
	rilievo dell'unità immobiliare;	9

TRIBUNALE DI TARANTO

sez. III civile

Giudice: Dott.ssa Francesca Zanna

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 312/2019

LOTTO 5

Comune di Crispiano (Cod. D171)								
Catasto Fabbricati								
u.imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani.	Sup. cat.	Rendita
37 (*)	57	1067	58	A3	3	6	102	371,85

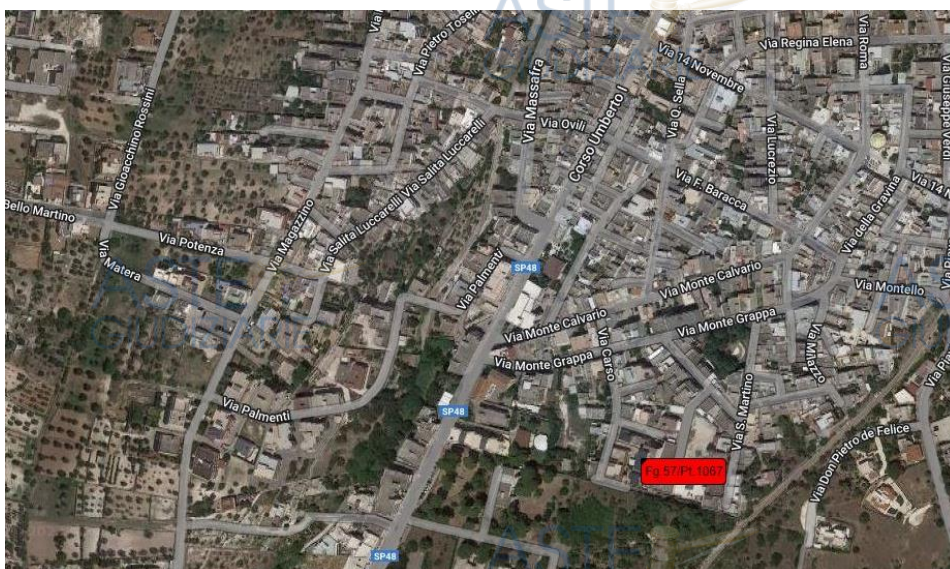
(*) la numerazione delle unità immobiliari fa riferimento all'ordine di elencazione del compendio immobiliare pignorato di cui alla Relazione generale.

1 CRISPIANO - UNITA' RESIDENZIALE - VIA CARSO, 45

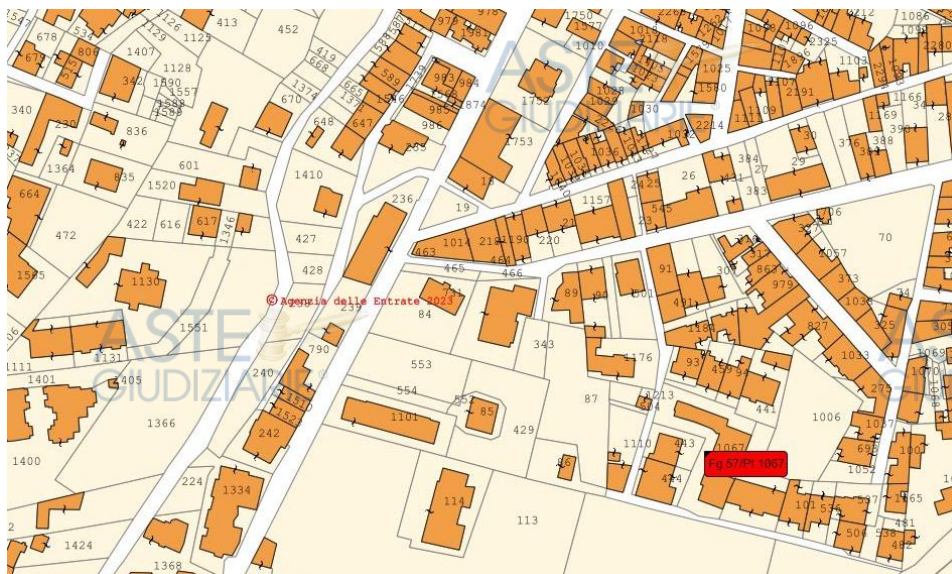
1.1 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito urbano periferico in zona quasi esclusivamente residenziale, collegata alla rete viaria urbana e con completa dotazione di servizi primari.

Il profilo urbanistico è tipico dei primi anni 00 con edifici mono-bifamiliari e condominiali. Con l'ausilio di ortofoto si indica di seguito la posizione dell'immobile in esame nel contesto urbano.



ortofoto



stralcio mappa catastale Fg.57 p.la 1067

1.2 Fabbricato

Il fabbricato che comprende l'u.i.u. in esame si sviluppa su tre piani fuori terra e risale agli anni 2008-2010 in un ambito urbano con buona dotazione di servizi primari.

Il profilo urbanistico di contesto è tipico dei primi anni 00 con piccoli edifici privati monofamiliari e/o condominiali.

L'intero edificio è destinato ad uso residenziale.

Le pareti esterne ed i tramezzi sono in segati di tufo locale.

Il prospetto è caratterizzato dalla presenza di sfinestrature chiuse a tapparelle contornate da semplici cornici a rilievo; le facciate esterne sono rifinite con intonaco plastico spatolato complessivamente in modeste condizioni manutentive.





1.3 Strutture portanti

Solai: latero-cemento;
chiusure perimetrali: murature in tufo;
Strutture verticali: intelaiatura in c.a.;
copertura: piana a terrazzo.



1.4 Stato di conservazione del fabbricato

Le condizioni generali di conservazione del fabbricato sono complessivamente soddisfacenti e non si evidenzia necessità di opere di manutenzione straordinaria.

Il condominio presenta dunque in generale un buono stato manutentivo.

1.5 Provenienza



diritto reale proprietà
concorrenza 1/1
titolare



atto

- Quanto alle p.lle 95 e 425 per il diritto di enfiteusi per atto di compravendita del 19.01.2007 notaio Prospero Mobilio rep. 32348/14134 trascritto il 23.01.2007 ai nn. 1914/1281 da potere di ---- e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008 notaio Giada Mobilio rep. 97/62 trascritto il 14.05.2008 ai nn. 14619/10133, alla quale erano pervenute per atto di donazione del 01.07.1971 notaio Salvatore De Stefano trascritto a Lecce nel 1971 al n. 33789 di registro particolare e per atto di divisione del 01.07.1971 notaio Salvatore De Stefano trascritto a Lecce nel 1971 al n. 33792 di registro particolare

- Quanto alle p.lle 492 e 494 per il diritto di enfiteusi per atto di compravendita del 19.01.2007 notaio Prospero Mobilio rep. 32348/14134 trascritto il 23.01.2007 ai nn. 1915/1282 da potere di ---- e successivo atto di affrancazione del 12.05.2008 notaio Giada Mobilio rep. 97/62 trascritto il 14.05.2008 ai nn. 14619/10133 al quale erano pervenute per atto di donazione del 01.07.1971 notaio S. De Stefano trascritto a Lecce nel 1971 al n. 33791 di reg. particolare

- Quanto alle p.lle 375 (soppressa originando la p.lla 1066) e 493 per atto di compravendita del 19.01.2007 notaio Prospero Mobilio rep. 32348/14134 trascritto il 23.01.2007 ai nn. 1916/1283 da potere di ---- alla quale erano pervenute per atto di donazione del 24.02.2005 notaio Giovanni D'Amore re. 12780 trascritto il 01.03.2005 ai nn. 5769/3667 da potere di ---- al quale erano pervenute per atto di donazione del 01.07.1971 notaio Salvatore De Stefano trascritto a Lecce nel 1971 al n. 33790 di reg. particolare

- Quanto alla p.lla 442 sub. 1 (soppressa per demolizione originando la p.lla 1065) su terreno p.lla 442 per atto di compravendita del 19.01.2007 notaio Prospero Mobilio rep. 32348/14134 trascritto il 23.01.2007 ai nn. 1917/1284 da potere di ----, alla quale erano pervenute in proprietà per atto di compravendita del 22.11.2001 notaio Prospero Mobilio rep. 22466 trascritto il 23.11.2001 ai nn.





20800/14565 da potere di ---- al quale erano pervenute per atto di compravendita del 02.08.1983 notaio Prospero Mobilio trascritto l'11.08.1983 ai nn. 14713/13286 da potere di ----

1.6 Accesso all'immobile

Il primo accesso per le operazioni peritali è avvenuto in data 03.11.2022 alle ore 11,00 unitamente all'ausiliario del giudice avv. Angelo Messinese ed ----

1.7 Pratica edilizia

Da indagini effettuate presso gli archivi della ripartizione urbanistica del Comune di Crispiano, a seguito di richiesta di accesso agli atti è stato accertato che il fabbricato è stato realizzato con P. di C. n.23/07, e D.I.A. prot.n.3206 del 02/03/10.



2 DESCRIZIONE DEL LOTTO 5

Unità immobiliare urbana ad uso abitazione

Crispiano – Via Carso, 45 scala B

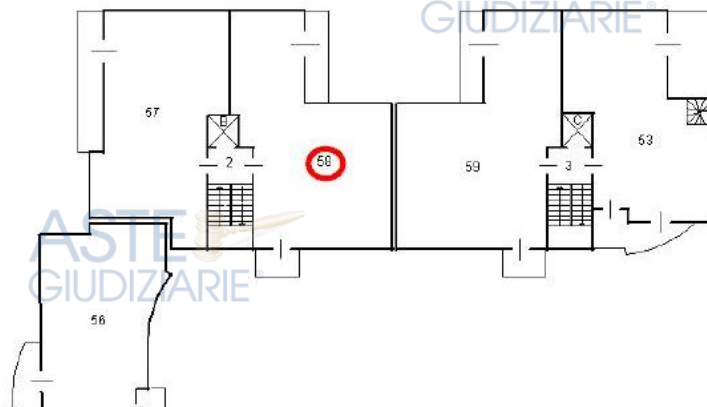
Fg.57, p.lla 1067, sub 58 (p. 1)

Unità immobiliare urbana ad uso abitazione sita in Crispiano, ricompresa in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso. Posta al piano primo rispetto alla strada privata ed ubicata sul lato dx salendo la scala comune.

Confinante con vano scale ed altre proprietà residenziali, dotato di doppio affaccio su terrazzini pertinenziali; superficie utile pari a circa mq 83.

2.1 Esame dell'immobile

PIANO PRIMO rispetto alla via Privata



planimetria con ubicazione dell'abitazione



Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Crispiano, alla via Carso, 45 scala B; sita al primo piano (a dx salendo le scale) di un edificio condominiale di sette unità con accesso sulla via suddetta. Si compone di pranzo, cucina, cameretta, disimpegno, bagno, 2 camere, due balconi.

Superficie utile interna mq 83,07. Superfici accessorie mq 7,97.

Affaccio su due fronti esterni.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

- Altezza utile interna m 2,70.
- Pareti finite con intonaco civile per interni (condizioni buone);
- Bagni dotati di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 2,20 m,
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica monocottura grande formato prima scelta in tutti i vani;
- Impianto ascensore: presente;
- Impianto idrico completo;
- Impianto elettrico completo;
- Impianto di riscaldamento: caldaia a gas e radiatori in alluminio preverniciato;
- Impianto acqua calda: caldaia a gas;
- Infissi esterni: serramenti in legno lamellare a tenuta termica (vetro-camera) di recente generazione con tapparelle oscuranti in pvc a cinghia (condizioni buone);
- L'ingresso è munito di portoncino di sicurezza blindato;
- Infissi interni: porte commerciali in legno tamburrate;
- accessibilità disabili motori: solo dal 2° piano interrato mediante ascensore;

2.2 Stato manutentivo

L'immobile in esame non necessita di interventi di manutenzione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione dell'immobile: buone condizioni.

2.3 Consistenza¹

vano	sup. resid. utile	sup. non res. utile
PRANZO	23,62	
CUCINA	10,61	
CAMERETTA	13,20	
DISIMPEGNO	2,55	

¹ Le superfici verranno computate adottando il criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* che si attiene agli indirizzi tracciati dal DPR 138/98 mediante il quale la superficie scaturisce:

- a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
 - terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
 - balconi (con vista) 30%; (su corti chiuse) 20%.
 - lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
 - porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
 - verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
 - aree esterne recintate e pavimentate, 10-12%
 - locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
 - soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
 - autorimessa/garage, 50%;
 - posto auto coperto, 30%;

BAGNO	5,23	
LETTO 1	17,20	
LETTO 2	10,66	
superficie totale	83,07	

SUPERFICIE COMMERCIALE			
aliquota	superficie	coeff. di ragguaglio	sup. commerc.
SUPERFICIE LORDA (*)	99,73	100%	99,73
BALCONE 1	4,85	30%	1,46
BALCONE 2	3,12	30%	0,94
superficie totale			102,13

(*) intesa come area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di edificio terra-tetto riconducibile al medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

2.4 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile concesso in comodato d'uso gratuito dalla ---- risulta stabilmente occupato da ----. Nessun titolo opponibile viene esibito a riguardo.

2.5 Contratti in corso di validità

Nessuno.

2.6 Difformità-sanabilità

La verifica dello stato dei luoghi in ordine alla conformità catastale ed urbanistica ha determinato le seguenti conclusioni:

- conforme alla planim. catastale del 2010;
- conforme al titolo edilizio (DIA prot.n.3206 del 02.03.2010).

2.7 Agibilità

Il fabbricato dispone di una dichiarazione di agibilità n.57 del 03.11.2011.

2.8 Insoluti da gestione condominiale

A seguito di istanza rivolta all'amm.ne condom.le si è potuto accertare che il debito complessivo relativo ai 5 alloggi della ---- ammonta a circa 3.300€ che suddivisi sommariamente in misura equa gravano per circa 660€ per ciascun alloggio.

2.9 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione nn. 28362/20138 del 12.11.2019 - verbale di pignoramento immobiliare favore Siena NPL 2018 srl contro ---- + altri in coerenza all'allegata certificazione notarile in data 30.12.2019 redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano

Notaio in Corleone (PA).

2.10 Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona

A seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, tenuto conto altresì dei valori riportati nelle più diffuse banche dati delle quotazioni del mercato immobiliare, si è concluso che le compravendite di immobili e fabbricati nella zona, per immobili simili a quello in esame con caratteristiche di media qualità rilevano prezzi che si attestano intorno ai 1.000-1.100 €/mq di superficie commerciale.

2.11 Rapporto di valutazione

Considerate nello specifico le caratteristiche funzionali e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, di una appetibilità contenuta del bene oggetto di stima e della finalità della presente perizia si perviene, con riferimento al corrente mese di novembre del 2023, compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ad un valore unitario di 800 €/mq. superfici destinate ad uso abitazione: 102,13 mq

$$V_t = \text{mq } 102,13 * 800 \text{ €/mq} = \text{€ } 81.704$$

Nella fattispecie occorre detrarre le somme seguenti (vedi preced. p.to 2.8)

- € 660 per insoluti condom.li;

Dunque

$$V_s = \text{€ } (81.704 - 660) = \text{in c.t. € } 81.000 \text{ (ottantunomila)}$$

2.12 Descrizione sintetica

LOTTO 5								
<i>Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Crispiano, alla via Carso, 45 scala B; sita al primo piano (a dx salendo le scale) di un edificio condominiale di sette unità con accesso sulla via suddetta. Si compone di pranzo, cucina, cameretta, disimpegno, bagno, 2 camere, due balconi.</i> <i>Superficie utile interna mq 83,07. Superfici accessorie mq 7,97.</i> <i>Affaccio su due fronti esterni.</i>								
Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. Cat.	Rend.
Crispiano	57	1067	58	A3	3	6	102	371,85
Valore di stima $V_s = \text{€ } 81.000 \text{ (ottantunomila)}$								

2.13 Rilievi fotografici

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1 - soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2 - soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3 - letto 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4 - letto 2

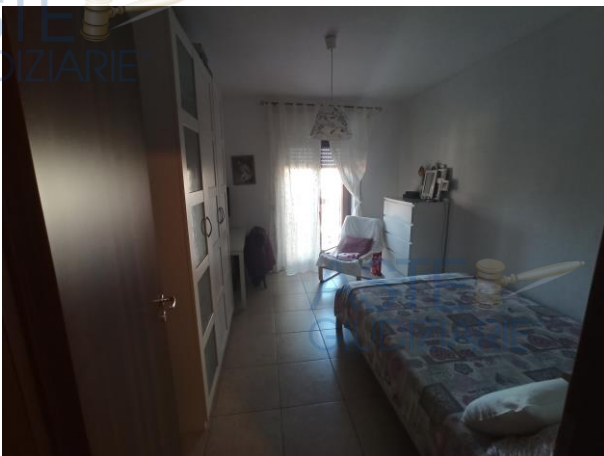
ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5 - cameretta

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 6 - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 ALLEGATI:

visura catastale storica con planimetria catastale;
rilievo dell'unità immobiliare;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/02/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/02/2022

Dati identificativi: Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067**

Classamento:

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

Indirizzo: VIA CARSO n. SN Piano 1

Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **99 m²**

> Intestati catastali

> 1.

Sede in **CRISPIANO (TA)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

 **dal 07/01/2010**

Immobile attuale

Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. TA0001363
in atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 15.1/2010)

> **Indirizzo**

 dal **07/01/2010**

Immobile attuale

Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

VIA CARSO n. SN Piano 1

COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. TA0001363
in atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 15.1/2010)

> **Dati di classamento**

 dal **07/01/2010 al 27/12/2010**

Immobile attuale

Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

Rendita: **Euro 309,87**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**

COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. TA0001363
in atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 15.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

 dal **27/12/2010**

Immobile attuale

Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2010
Pratica n. TA0229229 in atti dal 27/12/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18814.1/2010)
Notifica effettuata con protocollo n. TA0015863/2011 del
26/01/2011

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **CRISPIANO (D171) (TA)**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **58**

Totale: **102 m²**

Totale escluse aree scoperte : **99 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
07/01/2010, prot. n. TA0001363

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CRISPIANO (D171)(TA) Foglio 57 Particella 1067 Sub. 58

- 1.
Sede in CRISPIANO (TA)
📅 dal 07/01/2010
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. TA0001363 in atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 15.1/2010)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto

Dichiarazione protocollo n. TA0001363 del 07/01/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Crispiano

Via Carso

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 57

Particella: 1067

Subalterno: 58

Compilata da:
Scialpi Paolo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Taranto

N. 494

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SCALA "B"

ALTRA U.I.U.

H=270 cm

B

B

SCALA B

B.C.N.C. SUB. 2

ALTRA U.I.U.

N

Ultima planimetria in atti

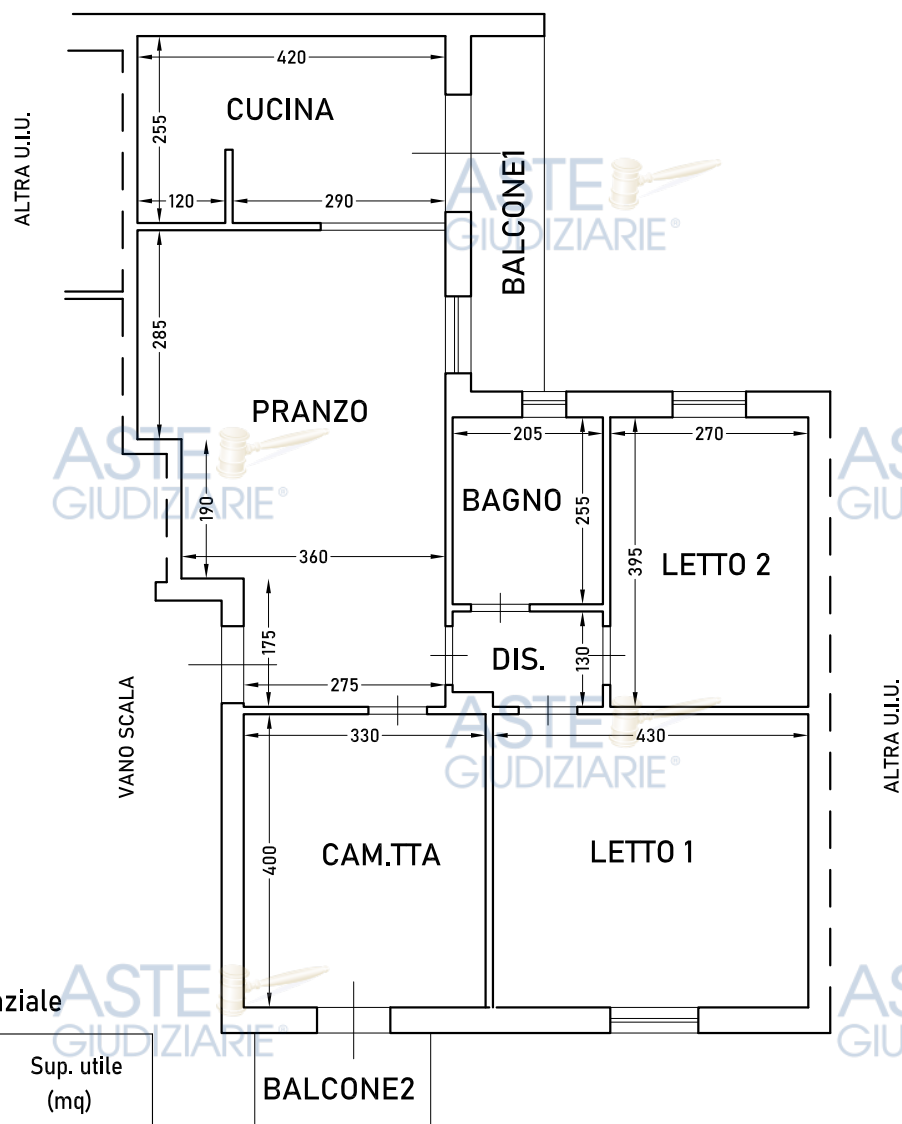
LOTTO 5 (u.imm. 37)

Crispiano - Via Carso, sn

FG.57 P.LLA 1067; SUB. 58

PIANO PRIMO

H:2.70MT



Superficie residenziale

AMBIENTE	Sup. utile (mq)
PRANZO	23.62
CUCINA	10.61
CAMERETTA	13.20
DISIMPEGNO	2.55
BAGNO	5.23
LETT01	17.20
LETT02	10.66
Totale Superficie	83.07

Superficie non residenziale

AMBIENTE	Sup. utile (mq)
BALCONE1	4.85
BALCONE2	3.12
Totale Superficie	7.97