

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.R.G.

312/2019

CREDITORE PROCEDENTE

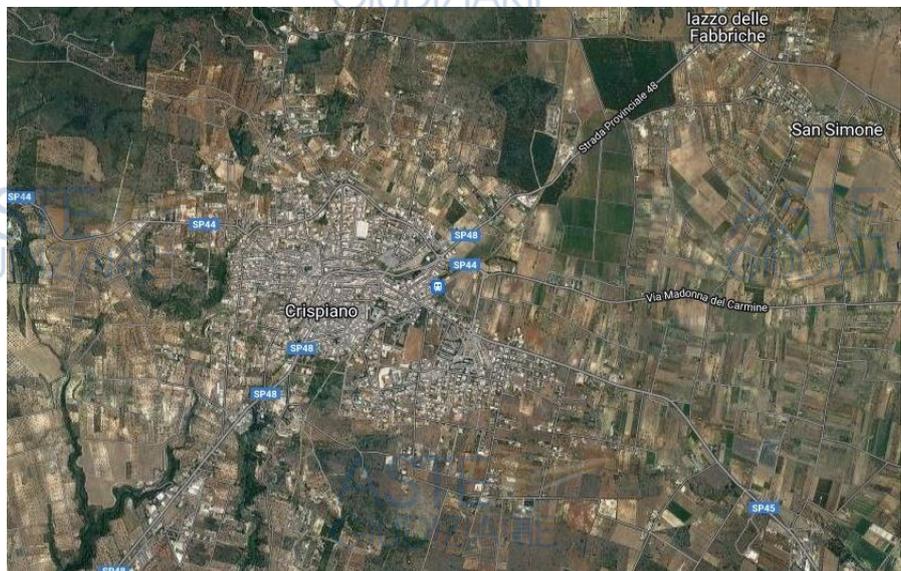
ASTE
GIUDIZIARIE®

Juliet S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE ESECUTATO

PERIZIA DI STIMA IN ESECUZIONE IMMOBILIARE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Francesca ZANNA

AUSILIARIO DEL GIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Angelo MESSINESE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPERTO STIMATORE

Ing. Giuseppe SEMERARO

LOTTO 3 (privacy)

LOTTO 3

1	CRISPIANO - UNITA' RESIDENZIALE - CIRCONVALLAZIONE CONCA D'ORO 181	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	4
1.7	Pratica edilizia	4
2	DESCRIZIONE DEL LOTTO 3	5
2.1	Esame dell'immobile	5
2.2	Stato manutentivo	5
2.3	Consistenza	6
2.4	Stato di possesso	6
2.5	Contratti in corso di validità	6
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	7
2.11	Rapporto di valutazione	7
2.12	Descrizione sintetica	8
2.13	Rilievi fotografici	9
3	ALLEGATI (per ciascun lotto):	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 3

Comune di Crispiano (Cod. D171)								
Catasto Fabbricati								
u.imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani.	Sup. cat.	Rendita
4 (*)	30	1022	14	A8	U	3	53	433,82

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

1 CRISPIANO - UNITA' RESIDENZIALE - CIRCONVALLAZIONE CONCA D'ORO 181

L'unità immobiliare sopra indicata è ricompresa in un edificio di cui si illustrano i profili essenziali mentre a seguire, vengono descritti i caratteri peculiari della stessa.

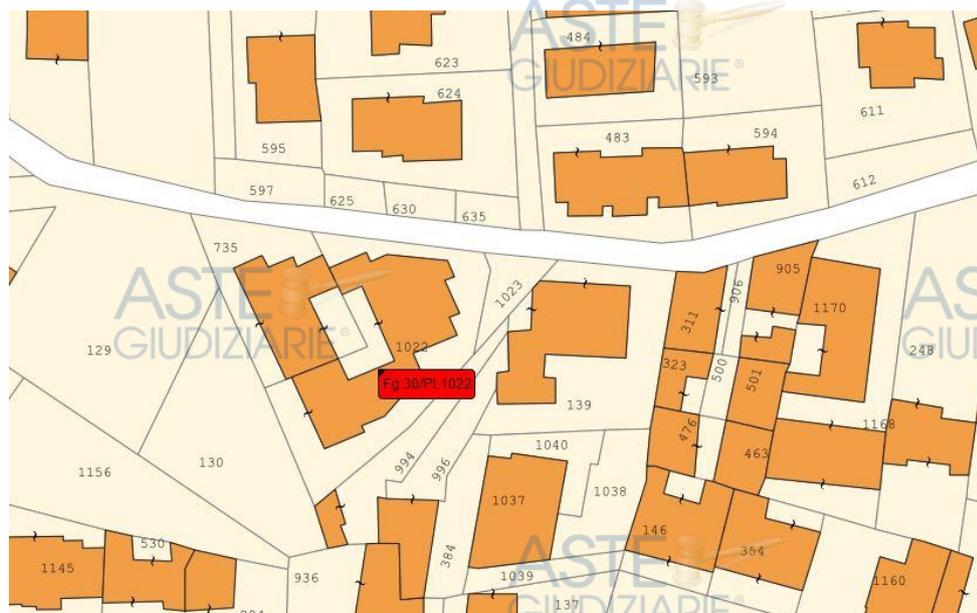
1.1 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito urbano semiperiferico in zona a prevalente carattere residenziale, in cui si concentra anche una discreta attività commerciale e che risulta collegata alla rete viaria urbana e presenta una discreta dotazione di servizi.

Il profilo urbanistico è tipico degli anni 80-90 con edifici condominiali che in prevalenza, stante la loro datazione, richiedono alcuni interventi di manutenzione straordinaria che si ripercuotono necessariamente sulla quotazione immobiliare. Con l'ausilio di ortofoto si indica di seguito la posizione dell'immobile in esame nel contesto urbano.



ortofoto



stralcio mappa catastale Fg.30 p.lla 1022

1.2 Fabbricato

Il fabbricato che comprende l'u.i.u. in esame si sviluppa su due piani fuori terra e risale agli anni 2006-2007 in un ambito urbano con discreta dotazione di servizi primari.

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

Il piano terra è adibito ad uso commerciale/residenziale mentre il piano superiore è destinato ad abitazioni.

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 appena soddisfacenti nel complesso e non si evidenzia necessità di immediate opere di manutenzione straordinaria.

Il condominio nel suo complesso presenta un discreto stato manutentivo.

1.5 Provenienza

diritto reale	proprietà
concorrenza	1/1
titolare	

atto	il terreno su cui insiste il fabbricato (foglio 30 p.lle 1022 e 1023), è pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 29.05.2006 notaio Troise Mangoni di S. Stefano Paola rep. 33506/3820, trascritto il 07.06.2006 ai nn. 16282/9587.
------	---

dante causa

atto

Nb. Risulta l'accettazione di eredità trascritta il 20.12.2019 ai nn. 32019/22925

1.6 Accesso all'immobile

Il primo accesso per le operazioni peritali è avvenuto in data 03.11.2022 alle ore 10,30 unitamente all'ausiliario del giudice avv. Angelo Messinese ed ai sigg.

1.7 Pratica edilizia

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale del 2007 tratta dall'ufficio competente.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso la ripartizione urbanistica del Comune di Crispiano è stato accertato che l'ultimo titolo abilitativo legittimante l'unità immobiliare di che trattasi è la D.I.A. prot.n.12683 del 10/08/2007,

2 DESCRIZIONE DEL LOTTO 3

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale

Crispiano – Via Arno, 43 – Circonvallazione Conca d'oro, sn

Fg.30, p.lla 1022, sub 14 (p.T.)

Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Crispiano, ricompresa in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Circonvallazione Conca d'oro privo di numero civico (immediatamente adiacente al civico 181).

Posta al piano terra e raggiungibile tramite scala scoperta misura una superficie interna utile pari a circa mq 43.

2.1 Esame dell'immobile

L'unità è attualmente adibita ad ufficio; ubicato al piano terra con accesso mediante una scala scoperta esterna che collega con un piccolo spazio pertinenziale di circa mq 20 a livello stradale.

Confinante con altra unità simile.

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

- Altezza utile interna m 3,00.
- Pareti finite con intonaco civile per interni e idropittura (condizioni buone);
- Bagno dotato di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 2,20 m,
 - sanitari in porcellana (lavabo, bidet e w.c.) con rubinetteria monocomando in acciaio cromato (buone condizioni);
 - Pavimentazione: in piastrelle in ceramica monocottura medio formato in tutto il locale;
- L'ingresso è munito di serranda metallica;
- Alimentazione gas: non presente;
- Impianto idrico buono ed efficiente;
- Impianto elettrico efficiente ma privo di fornitura di allaccio;
- Impianto di riscaldamento: pompa di calore;
- Infissi esterni: serramenti in legno a battente con vetro camera;
- Infissi interni: porte commerciali in legno tamburrato a battente;

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
UFFICIO 1	20,21	
UFFICIO 2	19,16	
ANTI WC	1,78	
WC	2,09	
superficie totale	43,24	

SUPERFICIE COMMERCIALE			
aliquota	superficie	coeff. di ragguglio	sup. commerc.
SUPERFICIE LORDA (*)	53,43	100%	53,43
AREA SCOPERTA	6,76	30%	2,03
superficie totale			55,46

(*) 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 risulta condotto in locazione da azienda terza e adibito ad ufficio; non viene esibito titolo a riguardo.

2.5 Contratti in corso di validità

Nessuno.

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:

- 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 ½ 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.
- 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%;

2.6 Difformità-sanabilità

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità rispetto alla planimetria catastale del 2007 tratta dall'ufficio competente.

Da indagini effettuate presso gli archivi della ripartizione urbanistica del Comune di Crispiano è stato accertato che sussiste piena conformità alla D.I.A. prot.n.12683 del 10/08/2007, ultimo titolo abilitativo legittimante l'unità immobiliare.

2.7 Agibilità

Il fabbricato non dispone di una autorizzazione di agibilità.

Sarà pertanto necessario conseguire una nuova attestazione di agibilità per una presumibile spesa di 1500 €.

2.8 Insoluti da gestione condominiale

A seguito di indagini effettuate si è potuto accertare che non sussistono consistenti quote insolute a carico della proprietà.

2.9 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione nn. 14620/3338 del 14.05.2008 - ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto Giada Mobilio del 12.05.2008 - sorte capitale € 1.100.000,00 totale € 2.000.000,00 a favore Banca Antonveneta spa contro ;
- Trascrizione nn. 28362/20138 del 12.11.2019 - verbale di pignoramento immobiliare favore Siena NPL 2018 srl contro

In coerenza alla 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 800-900 €/m² 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 pari a 700 €/mq.

superfici destinate ad attività commerciale: 55,46 mq

$$Vt = \text{mq } 55,46 * 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.822$$

Nella fattispecie occorre detrarre le somme seguenti (vedi preced. p.to 2.7)

- € 1.500 per attestazione di agibilità;

Dunque

$$Vs = \text{€ } (38.822 - 1.500) = \text{in c.t. € } 37.300 \text{ (trentasettemilatrecento)}$$

2.12 Descrizione sintetica

LOTTO 3								
<p><i>Unità immobiliare urbana ad uso residenziale sita in Crispiano, ricompresa in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Circonvallazione Conca d'oro privo di numero civico (immediatamente adiacente al civico 181).</i></p> <p><i>Posta al piano terra e raggiungibile tramite scala scoperta misura una superficie interna utile pari a circa mq 43.</i></p>								
Comune	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup. Cat.	Rend.
Crispiano	30	1022	14	A8	3	--	34	64,45
<p>Valore di stima Vs = € 37.300 (trentasettemilatrecento)</p>								

2.13 Rilievi fotografici



Foto 1 - ufficio 2



Foto 2 - ufficio 2



Foto 3 - ufficio 1



Foto 4 - area accesso



Foto 5 - bagni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

l'esperto

Ing. Giuseppe Semeraro

ASTE GIUDIZIARIE®

3 ALLEGATI (per ciascun lotto):

visura catastale storica con planimetria catastale;

rilievo dell'unità immobiliare;

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 **30** Particella **1022** Subalterno **14**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **30** Particella **1022**

Classamento:

Rendita: **Euro 433,82**

Categoria **A/8^a**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA ARNO n. 43 Piano T

Dati di superficie: Totale: **53 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **53 m²**

> Intestati catastali

> 1.

Sede in **CRISPIANO (TA)**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dal 11/10/2007

Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

COSTITUZIONE del 11/10/2007 Pratica n. TA0248654
in atti dal 11/10/2007 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2007)

> **Indirizzo**

 dal 11/10/2007 al 27/03/2015

Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

VIA CIRCONVALLAZIONE CONCA D' ORO Piano T

 COSTITUZIONE del 11/10/2007 Pratica n. TA0248654 in atti dal 11/10/2007 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2007)

 dal 27/03/2015 al 06/12/2021

Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

CIRCONVALLAZIONE CONCA D' ORO Piano T

 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2015 Pratica n. TA0060511 in atti dal 27/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33951.1/2015)

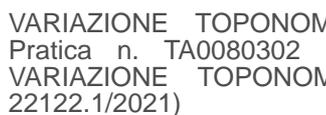
 dal 06/12/2021

Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

VIA ARNO n. 43 Piano T

 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2021 Pratica n. TA0080302 in atti dal 06/12/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 22122.1/2021)

> **Dati di classamento**

 dal 11/10/2007 al 20/12/2007

Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

Rendita: **Euro 433,82**

Categoria **A/8^a**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**

 COSTITUZIONE del 11/10/2007 Pratica n. TA0248654 in atti dal 11/10/2007 COSTITUZIONE (n. 2104.1/2007)

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

 dal 20/12/2007

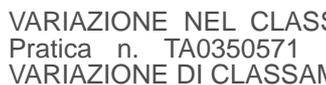
Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

Rendita: **Euro 433,82**

Categoria **A/8^a**, Classe **U**, Consistenza **3 vani**

 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2007 Pratica n. TA0350571 in atti dal 20/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10889.1/2007)

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

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

Immobile attuale

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

Foglio **30** Particella **1022** Subalterno **14**

 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/10/2007, prot. n. TA0248654

Totale: **53 m²**

Totale escluse aree scoperte : **53 m²**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CRISPIANO (D171)(TA) Foglio 30 Particella 1022 Sub. 14

➤ 1.
Sede in CRISPIANO (TA)
dal 11/10/2007
Diritto di: 'Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 11/10/2007 Pratica n.
TA0248654 in atti dal 11/10/2007 COSTITUZIONE (n.
2104.1/2007)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/8: Abitazioni in ville

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. TA0248654 del 11/10/2007

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

Via Circonvallazione Conca D' Oro

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 1022
Subalterno: 14

Compilata da:
Scialpi Paolo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

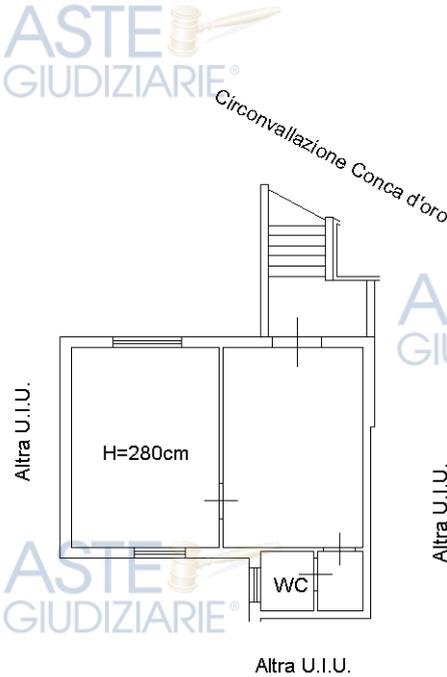
Prov. Taranto

N. 494

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO RIALZATO



Ultima planimetria in atti

LOTTO 3 (u.imm. 4) Crispiano - Circonvallaz. conca d'oro ang. Via Arno

FG.30; P.LLA 1022; SUB. 14

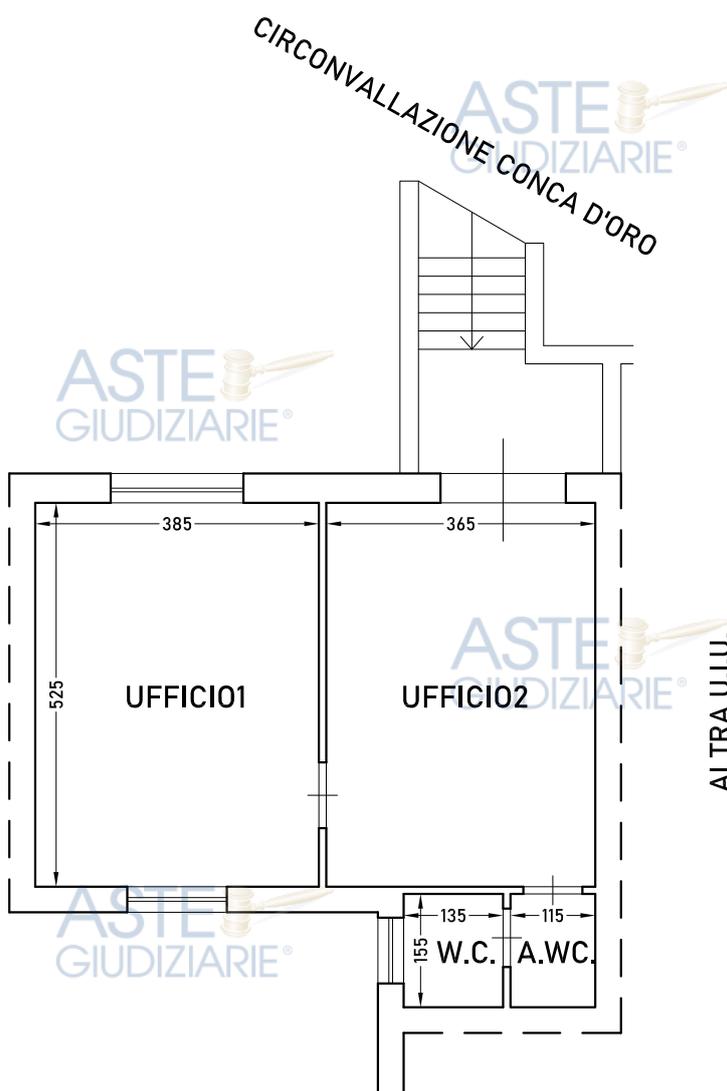
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO RIALZATO

H: 3.02MT

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALTRA U.I.U.

AMBIENTE	Sup. utile (mq)
UFFICIO01	20.21
UFFICIO02	19.16
ANTI W.C.	1.78
W.C.	2.09
Totale Superficie	43.24