

# TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.R.G.

312/2019

CREDITORE PROCEDENTE

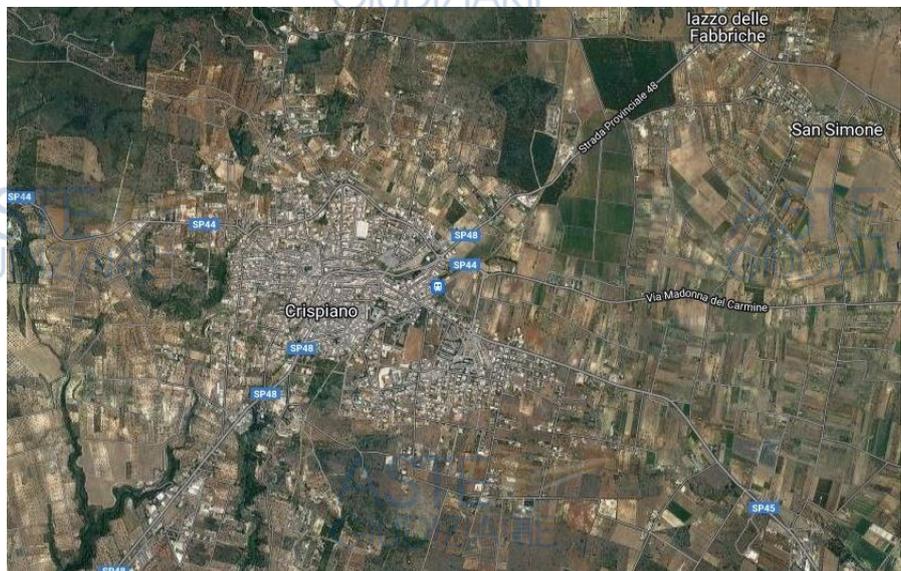
ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 9** (privacy)

1	COMPOSIZIONE DEL LOTTO 9 .....	2
2	EDIFICIO IN CRISPIANO – VIA CARSO, 45.....	2
2.1	Caratteristiche della zona .....	2
2.2	Fabbricato.....	3
2.3	Strutture portanti.....	4
2.4	Stato di conservazione del fabbricato .....	4
2.5	Provenienza .....	4
2.6	Accesso all'immobile .....	5
2.7	Pratica edilizia.....	5
2.8	Descrizione unità immobiliari nn. 16-17 .....	5
2.9	Esame dell'immobile .....	5
2.10	Stato manutentivo.....	6
2.11	Contratti e regolamenti in corso di validità .....	6
2.12	Consistenza.....	6
2.13	Stato di possesso.....	7
2.14	Diformità-sanabilità.....	7
2.15	Agibilità.....	7
2.16	Insoluti da gestione condominiale.....	7
2.17	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	7
2.18	Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona.....	7
2.19	Rapporto di valutazione .....	7
3	DESCRIZIONE SINTETICA .....	8
4	ALLEGATI.....	8
-	visure catastali storiche; planimetrie catastali; rilievi degli immobili .....	8

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TRIBUNALE DI TARANTO

sez. III civile

Giudice: Dott.ssa Francesca Zanna

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 312/2019



### LOTTO 9 (n.2 unità immobiliari)

#### 1 COMPOSIZIONE DEL LOTTO 9

Il lotto in esame si compone di due unità immobiliari sotto elencate, ricomprese nel medesimo edificio del quale si illustrano i profili essenziali mentre a seguire, vengono descritti i caratteri peculiari di ciascuna delle suddette unità.



Comune di Crispiano (Cod. D171)								
Catasto Fabbricati								
u.imm. (*)	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani.	Sup. cat.	Rendita
16	57	1067	20	C6	2	-	24	44,42
17	57	1067	23	C6	2	-	17	28,87

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

#### 2 EDIFICIO IN CRISPIANO - VIA CARSO, 45



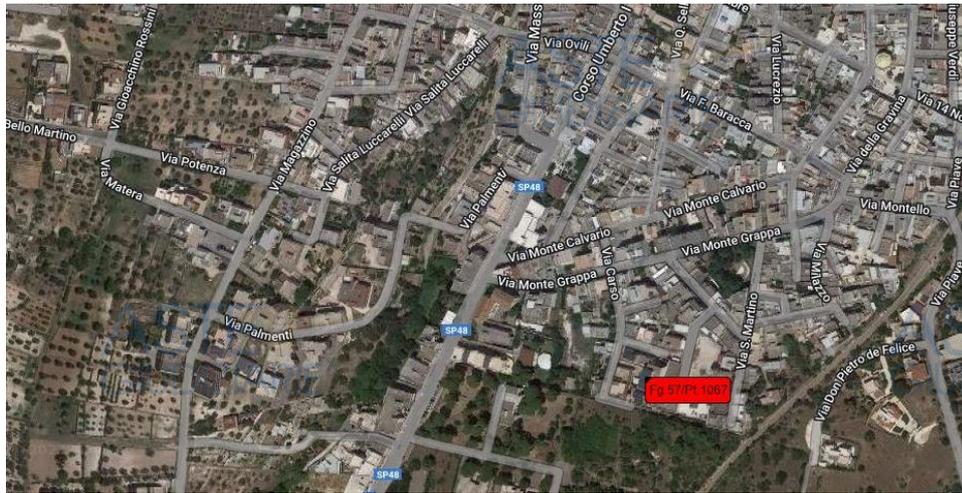
##### 2.1 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame (che ricomprende le u.imm. 16-17) 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.

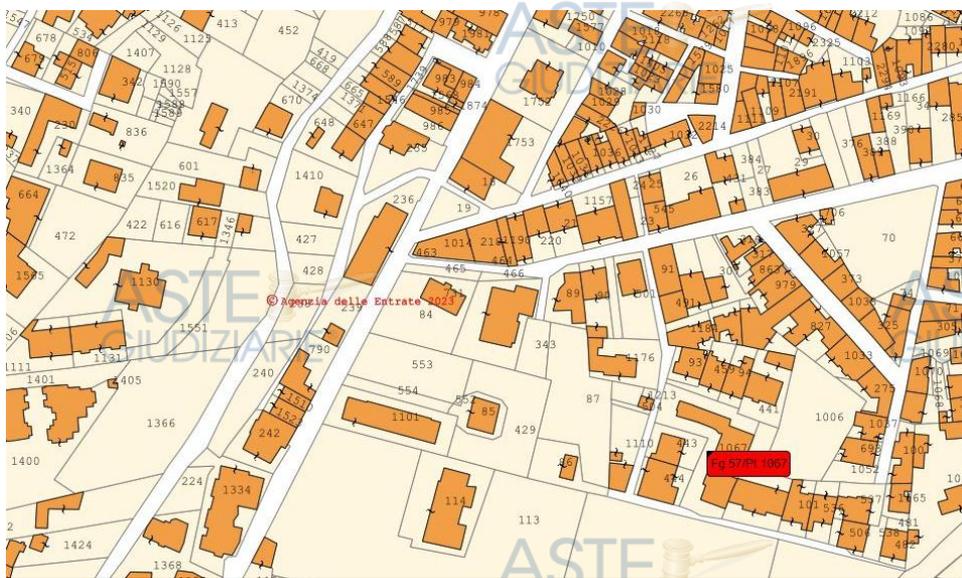


ASTE  
GIUDIZIARIE®



ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



stralcio mappa catastale Fig.57 p.lla 1067

## 2.2 Fabbricato

Il fabbricato che comprende le 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.

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 finestrate chiuse a tapparelle contornate da semplici cornici a rilievo; le facciate esterne sono rifinite con intonaco plastico spatolato complessivamente in modeste condizioni manutentive.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### 2.3 Strutture portanti

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

### 2.4 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.

### 2.5 Provenienza

diritto reale      proprietà  
 concorrenza      1/1  
 titolare

- 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 Mobili 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 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 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 ---

## 2.6 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. ---

## 2.7 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.

## 2.8 Descrizione unità immobiliari nn. 16-17

Unità immobiliari urbane ad uso box privato

Crispiano - Via Carso, sn

Fg.57, p.lla 1067, sub 20-23 (p.2° int.)

Due unità immobiliari urbane ad uso box privato site in Crispiano, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso. Poste al secondo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite accesso carrabile dalla suddetta via Carso e scala comune. Superficie netta pari rispettivamente a mq 18.85 e mq 11.95.

## 2.9 Esame dell'immobile

Le unità sono adibite a box-deposito privato; trattasi di locali di modesta superficie ubicati al piano interrato con accessi carrabili dalla via Carso ma distinti, rispettivamente il sub 20 dalla corsia sub 4 ed il sub 23 dalla corsia sub 5.

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

- Altezza utile interna m 3,00.
- Pareti finite in parte con intonaco civile ed in parte in c.a. a vista (condizioni buone);
- Pavimentazione: in battuto cementizio;
- L'ingresso stradale è munito di serranda metallica con comando elettrico; l'ingresso

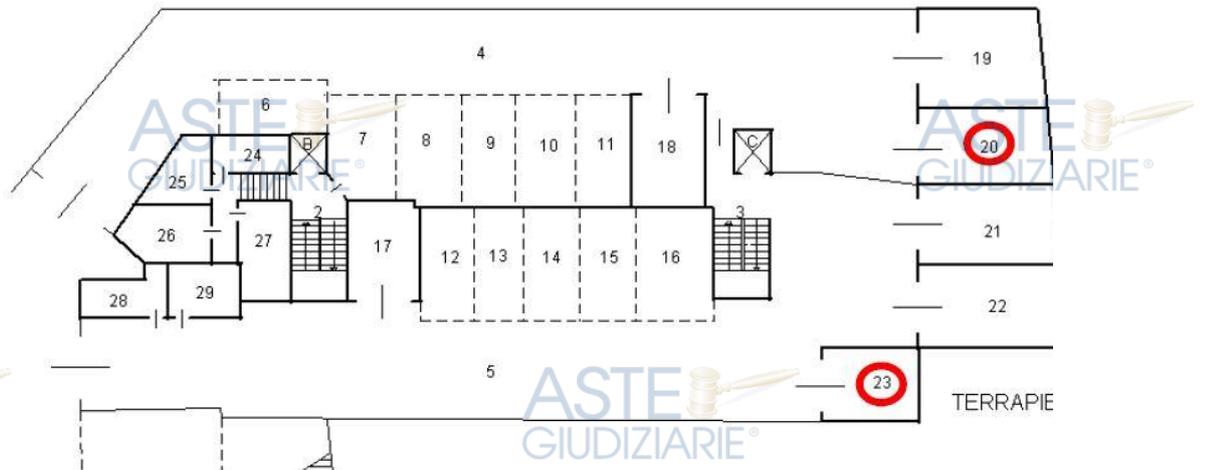
ASTE  
GIUDIZIARIE®

a ciascuno dei box è dotato di porta metallica basculante;

- Impianto elettrico efficiente;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

planimetria con ubicazione dei box



vista interna

#### 2.10 Stato manutentivo

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 2.11 Contratti e regolamenti in corso di validità

Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 2.12 Consistenza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Un.imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Sup. utile [mq]
16	57	1067	20	C6	18.85
17	57	1067	23	C6	11.95

### 2.13 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo gl'immobili risultano liberi e nella disponibilità della ---

### 2.14 Difformità-sanabilità

Lo stato dei luoghi presenta una sostanziale conformità sia rispetto alla planimetria catastale del 2010 tratta dall'ufficio competente e sia rispetto alla D.I.A. prot.n.3206 del 02/03/10, ultimo titolo edilizio in corso di validità.

### 2.15 Agibilità

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

### 2.16 Insoluti da gestione condominiale

A seguito di istanza rivolta all'amm.ne condom.le si è appreso che non sussistono consistenti quote insolute a carico della proprietà.

### 2.17 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

gli immobili in esame sono gravati 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 ---

### 2.18 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 600 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

### 2.19 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 500 €/mq.



un. imm.	id. catast.	sup. utile	superf. commerc.	stima in c.t.
16	sub 20	18,85	23,00	11.500
17	sub 23	11,95	16,74	8.300
			<b>sommano</b>	<b>19.800</b>

### 3 DESCRIZIONE SINTETICA

LOTTO 9 (un.immob. 16 - 17)						
<i>Due unità immobiliari urbane ad uso box privato site in Crispiano, ricomprese in un più ampio fabbricato avente accesso dalla via Carso. Poste al secondo piano interrato rispetto alla strada privata e raggiungibili tramite accesso carrabile dalla suddetta via Carso e scala comune.</i>						
Lotto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Sup. utile [mq]	Valore di stima [€]
16	57	1067	20	C6	18,85	19.800
17	57	1067	23	C6	11,95	

### 4 ALLEGATI

- visure catastali storiche; planimetrie catastali; rilievi degli immobili



# LOTTO 9

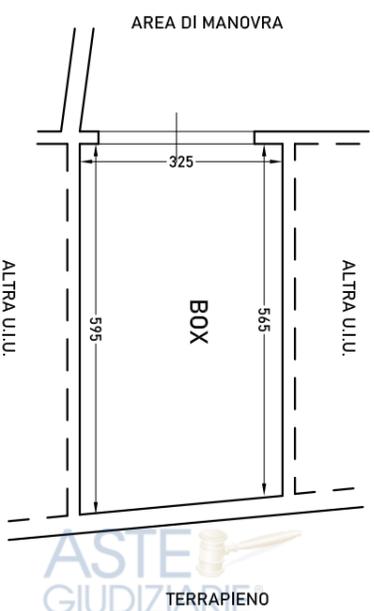
LOTTO 9 (u.imm. 16)

Crispiano - Via Carso, sn

FG.57; P.LLA 1067; SUB. 20

## PIANO SECONDO INTERRATO

H:3.00MT



AMBIENTE	Sup. utile (mq)
BOX	18,85
Totale Superficie	18,85

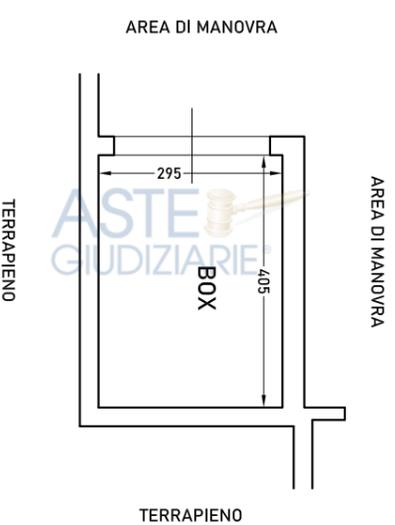
LOTTO 9 (u.imm. 17)

Crispiano - Via Carso, sn

FG.57; P.LLA 1067; SUB. 23

## PIANO SECONDO INTERRATO

H:4.20MT



AMBIENTE	Sup. utile (mq)
BOX	11,95
Totale Superficie	11,95

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 **20**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

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

**Classamento:**

Rendita: **Euro 44,42**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **20**

**Indirizzo:** VIA CARSO n. SN Piano S2

**Dati di superficie:** Totale: **24 m<sup>2</sup>**

**> 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 **20**

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 **20**

VIA CARSO n. SN Piano S2

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
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 **20**

Rendita: **Euro 44,42**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

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

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
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 **20**

Rendita: **Euro 44,42**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **20 m<sup>2</sup>**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2010  
Pratica n. TA0229228 in atti dal 27/12/2010  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18813.1/2010)

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

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

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

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **20**

Totale: **24 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **24 m<sup>2</sup>**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

 **ASTE GIUDIZIARIE®**  
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. 20

- 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)

ASTE GIUDIZIARIE®  
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ASTE GIUDIZIARIE®

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

**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: 20

Compilata da:  
Scialpi Paolo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

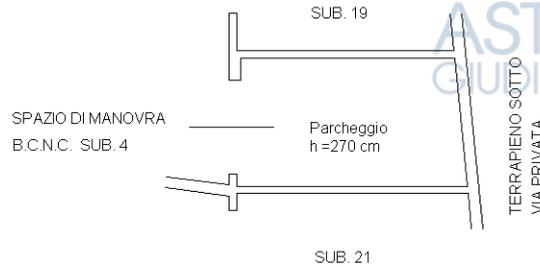
Prov. Taranto

N. 494

Scheda n. 1      Scala 1:200



SECONDO PIANO INTERRATO rispetto alla via Privata



Ultima planimetria in atti

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 **23**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

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

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

**Classamento:**

Rendita: **Euro 28,87**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **13 m<sup>2</sup>**

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **23**

**Indirizzo:** VIA CARSO n. SN Piano S2

**Dati di superficie:** Totale: **17 m<sup>2</sup>**

**> 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 **23**

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 **23**

VIA CARSO n. SN Piano S2

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
 **ASTE GIUDIZIARIE**  
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 **23**

Rendita: **Euro 28,87**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **13 m<sup>2</sup>**

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

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
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 **23**

Rendita: **Euro 28,87**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **13 m<sup>2</sup>**

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2010  
Pratica n. TA0229228 in atti dal 27/12/2010  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18813.1/2010)

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

> **Dati di superficie**

 dal **09/11/2015**

**Immobile attuale**

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

Foglio **57** Particella **1067** Subalterno **23**

Totale: **17 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **17 m<sup>2</sup>**

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

 **ASTE GIUDIZIARIE**  
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. 23

- |   |   |
|---|---|
| <p>➤ 1.<br/>Sede in CRISPIANO (TA)<br/>📅 dal 07/01/2010<br/>Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p> | <p>1. COSTITUZIONE del 07/01/2010 Pratica n. TA0001363 in atti dal 07/01/2010 COSTITUZIONE (n. 15.1/2010)</p> |
|---|---|

  
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

















Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

**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: 23

Compilata da:  
Scialpi Paolo

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Taranto

N. 494

Scheda n. 1      Scala 1:200

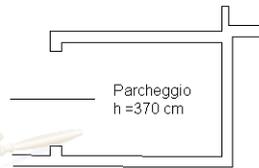


SECONDO PIANO INTERRATO rispetto alla via Privata



SPAZIO DI MANOVRA  
B.C.N.C. SUB. 5

SPAZIO DI MANOVRA  
B.C.N.C. SUB. 5



TERRAPIENO

TERRAPIENO

N



Ultima planimetria in atti