

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Orazio Sette nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, nel (N.R.G. 105/2014).

PREMESSE

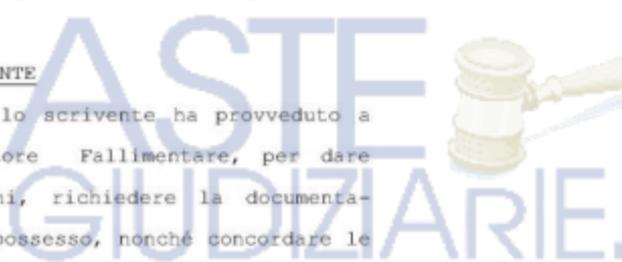
Il sottoscritto ...omissis..., con provvedimento in data 11/12/2014 del del Tribunale di Taranto - Sezione Fallimentare, e successiva comunicazione con PEC del 15/12/2014 da parte del Curatore Fallimentare Dott.ssa Francesca Uccelli, ha ricevuto incarico di stimatore per determinare il valore di mercato dei beni immobili compresi nell'attivo fallimentare del fallimento in epigrafe.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Accettato il mandato lo scrivente ha provveduto a contattare il Curatore Fallimentare, per dare inizio alle operazioni, richiedere la documentazione utile in suo possesso, nonché concordare le modalità di accesso ai luoghi oggetto di stima.

In data 15/01/2015, alle ore 9.30, il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili siti in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, avviando le operazioni di rilievo degli appartamenti, a

Publicazione
ripubblicazione o ripro



esterne, box e terreni compresi nell'attivo fallimentare, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott.ssa Francesca Uccelli. Il rilievo degli immobili in San Giorgio Jonico, via Pirandello 15, veniva completato in data 13/02/2015.

In data 03/02/2015 e in data 09/02/2015, il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'immobile adibito ad asilo nido sito in Taranto-Lama, Via Giacinti nn. 15-17-19-21-23, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Pg. 299 P.lla 625 sub 2 (locale autorimessa al piano interrato) e sub 3 (immobile adibito ad asilo nido al piano terra).

I sopralluoghi avvenivano alla presenza del Curatore Fallimentare e del sig. ...omissis... in rappresentanza della ditta locataria dell'immobile.

Si procedeva alla ispezione dell'immobile e alla esecuzione di opportuna documentazione fotografica.

In data 06/02/2015 e 20/02/2015, alla presenza della Dott.ssa Francesca Uccelli, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito ulteriori sopralluoghi presso gli immobili siti in Taranto, via San Domenico 15, allo scopo di effettuare gli opportuni rilievi metrici, ispezionare in dettaglio gli immobili ed acquisire la documentazione fotografica utile.

In data 19/02/2015, alla presenza della Dott.ssa Francesca Uccelli, il sottoscritto C.T.U. ha

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



**ASTE
GIUDIZIARIE**

eseguito ulteriore sopralluogo presso l'appartamento in Taranto-san Vito, via Cocciche n.9, per eseguire la stima di mobili ed attrezzature per ufficio compresi nell'attivo fallimentare.

Oltre ai sopralluoghi presso gli immobili, lo scrivente ha effettuato visure e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e del Comune di San Giorgio Jonico, settore Urbanistico, consultando ed estraendo copia della documentazione tecnico-amministrativa afferente gli immobili oggetto di stima, per accertare la regolarità sotto il profilo urbanistico degli immobili di che trattasi, richiedendo inoltre Certificato di destinazione urbanistica afferente il terreno compreso nell'attivo fallimentare.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato inoltre visure e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio, al fine di verificare la situazione catastale.

Presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio lo scrivente ha eseguito le necessarie visure delle unità immobiliari ed ha richiesto copia degli stralci di mappa catastale, nonché delle planimetrie catastali. La documentazione raccolta presso gli uffici sopra menzionati è allegata alla presente relazione.

Noti la tipologia e le caratteristiche degli

Publicazione
ripubblicazione o ripro



immobili, lo stato di conservazione dei fabbricati, la posizione rispetto ai centri abitati, alle strade, le urbanizzazioni presenti, la situazione tecnico-amministrativa, lo scrivente ha effettuato ampie indagini di mercato presso imprenditori locali, agenzie immobiliari, studi notarili, al fine di risalire al più probabile valore di mercato dei fabbricati compresi nell'attivo della procedura fallimentare.

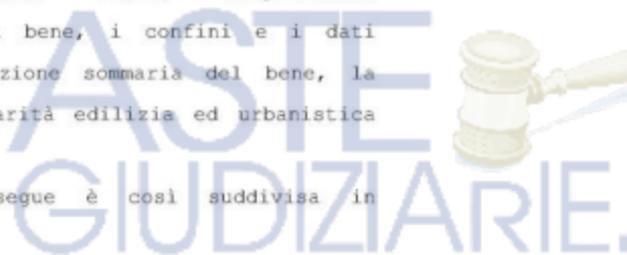
Le fotografie più significative vengono allegate alla presente relazione.

Dall'analisi ed elaborazione degli elementi raccolti scaturisce la sotto riportata relazione di perizia.

Per comodità di esposizione nella presente relazione segue la formazione dei Lotti e l'analisi separata di ciascun Lotto, comprendente l'identificazione del bene, i confini e i dati catastali, la descrizione sommaria del bene, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

La relazione che segue è così suddivisa in capitoli:

- Formazione dei Lotti - Immobili (pag.5);
- Lotto n.1 (pag. 9);
- Lotto n.2 (pag.23);
- Lotto n.3 (pag.38);
- Lotto n.4 (pag.51);



Publicazio
4 ripubblicazione o ripro

- Lotto n.5 (pag.64);
- Lotto n.6 (pag.77);
- Lotto n.7 (pag.92);
- Lotto n.8 (pag.107);
- Lotto n.9 (pag.119);
- Lotto n.10 (pag.131);
- Lotto n.11 (pag.143);
- Lotto n.12 (pag.153);
- Lotto n.13 (pag.171);
- Lotto n.14 (pag.186);
- Lotto n.15 (pag.202);
- Lotto n.16 (pag.216);
- Lotto n.17 (pag.231);
- Descrizione sintetica dei Lotti e conclusioni (pag.239);
- Mobili ed attrezzature per ufficio (pag.250).

FORMAZIONE DEI LOTTI -IMMOBILI

Gli immobili compresi nell'attivo fallimentare ed oggetto di stima sono di seguito suddivisi in lotti funzionalmente autonomi ed indipendenti:

- 1) Lotto 1: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano rialzato, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 34;
- 2) Lotto 2: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano rialzato;

Publicazione
 5^a ripubblicazione o ripro



ASTE
 GIUDIZIARIE

censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 36;

- 3) Lotto 3: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano primo, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 17;
- 4) Lotto 4: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano primo, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 21;
- 5) Lotto 5: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano primo, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 18;
- 6) Lotto 6: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano secondo, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 40;
- 7) Lotto 7: Appartamento sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 15, piano secondo, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 41;
- 8) Lotto 8: Box auto sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 9, piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 7;
- 9) Lotto 9: Box auto sito in San Giorgio Jonico

ASTE GIUDIZIARIE

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

alla via Pirandello n. 9, piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 10;

- 10) Lotto 10: Box auto sito in San Giorgio Jonico alla via Pirandello n. 9, piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 11;
- 11) Lotto 11: Area parcheggio recintata sita in San Giorgio Jonico con accesso dalla parallela a via Pirandello snc, piano terra, censita in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 35;
- 12) Lotto 12: Compendio immobiliare adibito ad asilo nido sito in Taranto-Lama, via Giacinti n.19, distinto in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 3, con sottostante autorimessa al piano interrato distinta in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 2. Compresa la quota di proprietà pari a 1/12 della adiacente viabilità privata, distinta in catasto terreni di Taranto al Fg. 299 P.lla 628 e P.lla 636;
- 13) Lotto 13: Appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 1;
- 14) Lotto 14: Appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazio

7 ripubblicazione o ripro

alla Via San Domenico n.15, censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 2;

15) Lotto 15: Appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 3;

16) Lotto 16: Appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 4;

17) Lotto 17: Terreno incolto alla periferia sud di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, censito in catasto terreni al Fg. 13 P.lla 1703, superficie di are 15 e centiare 29.

Detti immobili vengono di seguito descritti e stimati seguendo la sopra indicata suddivisione in lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
8 ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N.1

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano rialzato, porta a destra uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 34, categoria A/3 classe 2^a, consistenza 7,5 vani, rendita € 503,55.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15, piano rialzato, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 34, cat. A/3 cl. 2^a. L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 36 della stessa ditta, vano scala, strada parallela a via Pirandello, salvo altri. In Allegato n.20 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15. La zona è discretamente



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
9 ripubblicazione o ripro

urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.17 è riportata la visura catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.18 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.19 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al piano rialzato e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nelle foto n.1 e n.2 è visibile il prospetto esterno dell'intero fabbricato condominiale prospiciente rispettivamente via Pirandello e la strada ad essa parallela. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



In Allegato n.20 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'appartamento (sub 34) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

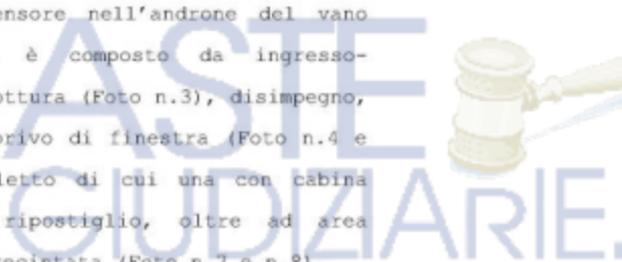
In Allegato n.21 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.22 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al piano rialzato, porta a destra uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura (Foto n.3), disimpegno, due bagni di cui uno privo di finestra (Foto n.4 e n.5), tre camere da letto di cui una con cabina armadio (Foto n.6), ripostiglio, oltre ad area esterna di pertinenza recintata (Foto n.7 e n.8).

La superficie lorda dell'appartamento è di 125 mq circa, la superficie utile interna è 108 mq circa, oltre ad un'area esterna scoperta di pertinenza di circa 64 mq. L'altezza netta interna degli ambienti


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

è pari a 2,72 mt.

Due finestre delle camere da letto si affacciano su via Pirandello in corrispondenza della rampa che conduce ai box, mentre le altre e l'area esterna sono prospicienti a strada parallela a via Pirandello, attualmente non asfaltata.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

L'area esterna di pertinenza (Foto n.7 e n.8) è completamente recintata con muretto intonacato, sovrastante ringhiera metallica verniciata e accesso carrabile con cancello in ferro verniciato. L'area esterna si sviluppa su due livelli, estesi circa 32 mq ciascuno, collegati da una rampa di scale composta da n.9 alzate, con un dislivello di circa 1,5 mt. Lo spazio esterno è interamente pavimentato in gres formato 30x30 cm; l'intonaco nella zona più bassa si presenta in cattivo stato di manutenzione e con ampie macchie di umido e formazione di muffe per umidità ascendente.

All'interno dell'appartamento pavimenti sono in gres porcellanato formato 50x50cm; la parete della cucina (angolo cottura) è rivestita con piastrelle; i battiscopa risultano incompleti. I muri interni sono

intonacati e comunque necessitano di pulizia e pitturazione. Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata. Le porte interne sono mancanti; in molti degli ambienti sono montati i gusci per porte scorrevoli.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, risulta effettuato l'infilaggio dei cavi elettrici ma mancano frutti, placche e quadro elettrico. Sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con attacchi per l'unità esterna collocati nell'area esterna di pertinenza. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione. L'impianto di riscaldamento è predisposto con attacchi privi di radiatori; non è stato possibile verificare la presenza della caldaia nell'apposita nicchia posizionata all'esterno ad altezza non facilmente raggiungibile. I bagni hanno pavimento e rivestimento in gres porcellanato, provvisti di piatto doccia; mancano sanitari e rubinetteria. In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lle 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lle 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9)

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

l'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2[^]-3[^]-4[^] rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.22) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.2 "Piante piano terra").

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

differmit  complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unit  immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si operer  un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attivit  ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilit .

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare   gravata dalle seguenti formalit  pregiudizievoli:

1)Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
ripubblicazione o ripro

(duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con



sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **950,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore



Publicazione
ripubblicazione o ripro

commerciale di riferimento di 1.300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie dell'area esterna con un'incidenza del 30%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 125 mq e l'area esterna di 64 mq con un'incidenza del 30%, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (125 + 64 \times 30\%) \times 950,00 = 136.990,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 550,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.600,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.950,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (4.950,00 / 0,03) = 165.000,00 \text{ Euro.}$$

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (950,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 165.000,00 \times 950/1300 = 120.576,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(136.990,00 + 120.576,00) / 2 = 128.783,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 128.700,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano rialzato, porta a destra uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 34, categoria A/3 classe 2^a, consistenza 7,5 vani, rendita € 503,55.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 36 della stessa ditta, vano scala, strada parallela a

Publicazione
2^a ripubblicazione o ripro

Pirandello, salvo altri.

Valore di mercato: 128.700,00 euro

(euro Centoventottomilasettecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
2^a ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 2

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano rialzato, porta di fronte uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 36, categoria C/3 classe U, consistenza 99 mq, rendita € 265,87.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, piano rialzato, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15 e da ingresso indipendente pedonale e carrabile su via Pirandello n.11/13, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 36, cat. C/3 cl. U. L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 34 della stessa ditta, vano scala, salvo altri. In Allegato n.26 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

L'immobile catastalmente risulta avere destinazione di laboratorio (categoria C/3) ma nel progetto autorizzato è indicato come abitazione.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15 e da ingresso indipendente pedonale e carrabile su via Pirandello n.11/13.

La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.23 è riportata la visura catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.24 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.25 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al piano rialzato e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15 e da ingresso indipendente pedonale e carrabile su via Pirandello n.11/13.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.9 è visibile il prospetto esterno



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
2^a ripubblicazione o riproduzione

fabbricato condominiale prospiciente rispettivamente via Pirandello nella zona di pertinenza dell'appartamento, con visibili i due accessi indipendenti, pedonale e carrabile. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.26 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'appartamento (sub 36) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.27 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.28 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni. Dal confronto delle due planimetrie si può rilevare che nello stato di fatto sussistono delle difformità nelle divisioni interne rispetto alla planimetria catastale.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al piano rialzato, porta di fronte



uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala.

L'immobile catastalmente risulta avere destinazione di laboratorio (categoria C/3) ma nel progetto autorizzato è indicato come abitazione.

L'appartamento presenta alcuni dislivelli tra le zone in cui è suddiviso, con due gradini immediatamente dopo la zona d'ingresso.

L'appartamento nella configurazione attuale è stato predisposto e suddiviso come locale laboratorio per attività di parrucchiere tanto che risulta accatastato con categoria C/3. Come riscontrabile nella planimetria allegata (All. n.28) risulta suddiviso in tre vani (Foto nn. 10-11-12), due ripostigli, due bagni con antibagno (Foto nn. 13-14), oltre ad area esterna di pertinenza recintata (Foto n. 15).

Il ripostiglio con accesso dall'ingresso ha il muro divisorio in cartongesso; anche le pareti nella zona di servizio (il vano 2 e il ripostiglio, vano 3 e disimpegno) sono in cartongesso. I servizi igienici sono tutti privi di finestra. Il bagno con accesso dall'ingresso è composto da antibagno e due wc; l'altro bagno, con accesso da disimpegno, è composto da antibagno e bagno.

La superficie lorda dell'appartamento è di 97 mq circa, la superficie utile interna è 79 mq circa.



ASTE
GIUDIZIARIE

24 Pubblicazione o riproduzione

oltre ad un'area esterna scoperta di pertinenza di circa 70 mq. L'altezza netta interna degli ambienti (ingresso, un ripostiglio e servizi igienici) è pari a 2,72 mt, negli altri ambienti (i tre vani, il secondo ripostiglio e il disimpegno) è pari a 3,02 mt.

Tutte le finestre si affacciano su via Pirandello.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

L'area esterna di pertinenza è completamente recintata con muretto intonacato, sovrastante ringhiera metallica verniciata, accesso carrabile e pedonale con cancelli in ferro verniciato. L'area si sviluppa su due livelli; il primo spazio esterno al livello del marciapiede si estende per circa 42 mq, mentre l'altro è di circa 28 mq, sono collegati da una scala composta da n.5 alzate, con dislivello di circa 85 cm. L'area di pertinenza è interamente pavimentata in gres ceramico formato 30x30cm; si è riscontrato che alcune fughe del pavimento risultano aperte.

L'intonaco esterno è del tipo spatolato e presenta evidenti rigonfiamenti in prossimità del pavimento esterno.

All'interno dell'appartamento pavimenti sono in gres porcellanato formato 33x33 cm. I muri interni sono intonacati e comunque necessitano di pulizia e pitturazione. Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata. Le porte interne tamburate color noce; le porte dei bagni sono scorrevoli tipo guscio; mancano le porte in corrispondenza delle pareti in cartongesso.

Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, risulta effettuato l'infilaggio dei cavi elettrici ma mancano frutti, placche, quadro elettrico e apparecchio videocitofonico. Sono presenti gli apparecchi di illuminazione d'emergenza.

Sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con attacchi per l'unità esterna collocati nell'area esterna di pertinenza. Mancano le unità sia esterna che interna dell'impianto di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori in lega di alluminio, con un termoarredo in uno dei due bagni. La nicchia per la caldaia, incassata nel muro esterno, è priva di caldaia.

I bagni sono piastrellati e pavimentati

piastrelle in ceramica. Nel bagno 1, l'antibagno è provvisto di lavabo e attacco per radiatore che risulta mancante e vaso per ciascun wc; nel bagno 2, antibagno con predisposizione per lavandino non montato, mentre il bagno è provvisto di vaso, bidet, piatto doccia e termo-arredo, oltre ad estrattore d'aria in quanto il bagno è privo di finestra. Nel vano 3 sono presenti attacchi idrici e di scarico. In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871, con il quale la venditrice

cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);

2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori

di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 oggetto del presente lotto (Allegato n.8);

4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9). l'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2[^]-3[^]-4[^] rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.28) è sostanzialmente conforme al

Publicazione
3^a ripubblicazione o ripro

planimetria di progetto allegata alla C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 (Allegato n.8), non perfezionata però con il relativo atto di collaudo finale e variazione catastale.

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività



opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

Si evidenzia ancora che l'immobile catastalmente risulta avere destinazione di laboratorio (categoria C/3) ma nel progetto autorizzato è indicato come abitazione. In particolare nella C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 (Allegato n.8) si parla di spostamento di tramezzature interne all'alloggio.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...COMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

Publicazione
3^a ripubblicazione o riproduzione



In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.050,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1.300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie dell'area con un'incidenza del 30%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni.

3^a Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Pertanto, considerata la superficie lorda di 97 mq e l'area esterna di 70 mq con un'incidenza del 30%, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (97 + 70 \times 30\%) \times 1.050,00 = 123.900,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 500,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.500,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (4.500,00 / 0,03) = 150.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1050,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 150.000,00 \times 1050/1300 = 121.153,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$(123.900,00 + 121.153,00) / 2 = 122.526,00$ Euro

Arrotondati a **Euro 122.500,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano rialzato, porta di fronte uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 36, categoria C/3 classe U, consistenza 99 mq, rendita € 265,87.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 34 della stessa ditta, vano scala, salvo altri. L'immobile catastalmente risulta avere destinazione di laboratorio (categoria C/3) ma nel progetto autorizzato ha destinazione di abitazione.

Valore di mercato: 122.500,00 euro
(euro Centoventiduemilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
3^a ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 3

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, prima porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 17, categoria A/3 classe 3^, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 17, cat. A/3 cl. 3^.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 21 della stessa ditta, vano scala, salvo altri. In Allegato n.32 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
3^ riproduzione o ripro

residenziale. In Allegato n.29 è riportata la visura catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.30 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.31 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al primo piano e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nelle foto n.16 e n.17 è visibile il prospetto esterno dell'intero fabbricato condominiale prospiciente rispettivamente via Pirandello e la strada ad essa parallela; su quest'ultima si affaccia interamente l'appartamento. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.32 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'appartamento (sub 17) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.33 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.34 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al primo piano, prima porta a destra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con cucinino a vista (Foto n.18), due camere da letto (Foto n.19 e n.20), un bagno privo di finestra (Foto n.21), disimpegno (Foto n.22) e un balcone (Foto n.23).

La superficie lorda dell'appartamento è di 77 mq circa, la superficie utile interna è 66 mq circa, oltre al balcone di 19 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,70 mt.

Tutte le finestre dell'appartamento si affacciano

Publicazio

4^a ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZARIE

strada parallela a via Pirandello.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

I pavimenti sono in gres porcellanato formato 60x15cm; le pareti del cucinino sono rivestite con piastrelle.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco di tipo spugnato di colore chiaro. I muri interni sono intonacati con intonaco di tipo civile liscio, e comunque necessitano di pulizia e pitturazione. Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata; le porte interne tamburate di colore chiaro, tutte scorrevoli tipo guscio. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia risulta completo, provvisto di lampada di emergenza nell'ingresso, ma mancano le placche in corrispondenza di interruttori e prese.

Sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con attacchi per l'unità esterna collocati sul balcone. Mancano le unità sia esterna che interne dell'impianto di climatizzazione. L'impianto di riscaldamento è predisposto con attacchi privi

radiatori.

E' presente sul balcone la caldaia a gas incassata a muro in apposita nicchia. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è completo di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia ed estrattore d'aria in quanto il bagno è privo di finestra.

In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissia..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis...

suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);

2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso

d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);

3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);

4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9). l'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^a-3^a-4^a rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del



21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.34) è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Non è possibile il confronto con la tavola di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7) in quanto agli atti presso l'Ufficio Tecnico di San Giorgio Jonico risulta mancante la planimetria del primo piano (Tav. n.3). Si segnala la presenza di un solo bagno cieco con superficie leggermente inferiore a quella regolamentare, in contrasto con le norme igienico sanitarie.

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.



Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...COMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai

Publicazio
46
ripubblicazione o ripro

nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.100,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie del balcone con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, Pubblicazio

semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 77 mq e il balcone di 19 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (77 + 19 \times 50\%) \times 1.100,00 = 95.150,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 350,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.100,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 105.000,00 \times 1100/1300 = 88.846,00 \text{ Euro.}$$

Publicazio
4^a ripubblicazione o ripro

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1+V2)/2 =$$

$$(95.150,00 + 88.846,00)/2 = 91.998,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 92.000,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, prima porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 17, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 21 della stessa ditta, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: 92.000,00 euro
(euro Novantaduemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
5^a ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 4

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, seconda porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 21, categoria A/3 classe 3^, consistenza 5 vani, rendita € 400,25.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 21, cat. A/3 cl. 3^.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 17 e subalterno 20, vano scala, salvo altri. In Allegato n.38 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.35 è riportata la visita



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
5^a ripubblicazione o ripro

catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.36 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.37 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al primo piano e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.24 è visibile il prospetto esterno dell'intero fabbricato condominiale prospiciente via Pirandello, su quest'ultima si affaccia interamente l'appartamento. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.38 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata



posizione dell'appartamento (sub 21) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.39 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.40 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al primo piano, seconda porta a destra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con cucinino a vista (Foto n.25 e n.26), due camere da letto (Foto n.27), un bagno (Foto n.28), disimpegno e due balconi (Foto n.29).

La superficie lorda dell'appartamento è di 79 mq circa, la superficie utile interna è 67 mq circa, oltre ai balconi di 16 mq circa complessivi. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,70 mt.

Tutte le finestre dell'appartamento si affacciano su via Pirandello.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Publicazione
5^a ripubblicazione o ripro



Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

I pavimenti sono in gres porcellanato formato 60x15cm; le pareti del cucinino sono rivestite con piastrelle.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco di tipo spugnato di colore chiaro. I muri interni sono intonacati con intonaco di tipo civile liscio, e comunque necessitano di pulizia e pitturazione. Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata; le porte interne tamburate colore scuro, di cui due scorrevoli tipo guscio e una a battente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia risulta completo, ma l'impianto videocitofonico non è funzionante. E' presente un impianto di allarme.

L'impianto di climatizzazione è composto da tre unità interne tipo split, con due unità esterne disposte sui rispettivi balconi. Il conduttore che ha l'appartamento in locazione ha dichiarato di aver installato a sue spese e quindi di sua proprietà l'impianto di allarme e l'impianto di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è composto da radiatori



in lega di alluminio alimentati da caldaia murale a gas collocata in apposita nicchia sul balcone (Foto n.29). In mancanza della montante del gas metano, attualmente la caldaia è alimentata con bombole di gas gpl poste sul balcone. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è provvisto di lavabo, vaso, bidet, box doccia e termo-arredo.

In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. L'impianto elettrico è provvisoriamente collegato alla fornitura di cantiere. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è concessa in locazione al sig. XXXXXXXXXX con contratto avente decorrenza dal 01/02/2014 e fino al 31/01/2018, registrato a Taranto il 30/01/2014, con un canone annuo di Euro 3.600,00 oltre iva (Allegato n.41).

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..."



ASTE
GIUDIZIARIE

due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

5^a Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9). l'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente del

documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^a-3^a-4^a rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.40) è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Non è possibile il confronto con la tavola di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7) in quanto agli atti presso l'Ufficio Tecnico di San Giorgio Jonico risulta mancante la planimetria del primo piano (Tav. n.3).

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni

prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico. Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai



nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai
nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai
nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19
Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del
Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società
...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore
di [REDACTED], nato a Taranto il 30 Marzo
1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26
Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del
Tribunale di Modena, contro società
...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore
della società "...OMISSIS...", con sede in Modena,
per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19
Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale
di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con
sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato
a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00
(cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a
Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa
in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare
del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la
società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto
ed a favore della massa dei creditori della medesima



ASTE
GIUDIZIARIE

69 Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.100,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie del balcone con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 79 mq e il balcone di 16 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (79 + 16 \times 50\%) \times 1.100,00 = 95.700,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 350,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.100,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$V2 = 105.000,00 \times 1100/1300 = 88.846,00$ Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$V = (V1 + V2) / 2 =$

$(95.700,00 + 88.846,00) / 2 = 92.273,00$ Euro

Arrotondati a **Euro 92.200,00**.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, seconda porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 21, categoria A/3 classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita € 400,25.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 17 e subalterno 20, con vano scala, salvo altri.

*Valore di mercato: 92.200,00 euro
(euro Novantaduemiladuecento/00)*



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 5

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, prima porta a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 18, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 18, cat. A/3 cl. 3^a. L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 19, vano scala, salvo altri. In Allegato n.45 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione

Publicazione
6^a ripubblicazione o ripro

residenziale. In Allegato n.42 è riportata la visura catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.43 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.44 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al primo piano e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.30 è visibile il prospetto esterno del fabbricato condominiale prospiciente la parallela a via Pirandello, su cui si affaccia l'appartamento. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.45 è riportato l'elaborazione

Publicazione
ripubblicazione o ripro



planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'appartamento (sub 18) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.46 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.47 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al primo piano, prima porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con cucinino a vista (Foto n.31 e n.32), due camere da letto (Foto n.33 e n.34), un bagno (Foto n.35), disimpegno e un balcone. Come visibile nella Foto n.32, immediatamente dopo la porta d'ingresso è presente una piccola rampa di scale, composta da n.4 gradini. Esiste quindi un dislivello di circa 70 cm tra il pianerottolo all'ingresso ed il livello dell'appartamento, elemento che di fatto costituisce una barriera architettonica.

La superficie lorda dell'appartamento è di 78

Publicazione
ripubblicazione o ripro



circa, la superficie utile interna è 65 mq circa, oltre al balcone di 19 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,70 mt.

Tutte le finestre dell'appartamento si affacciano su strada parallela a via Pirandello.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

I pavimenti sono in gres porcellanato formato 60x15cm; le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco di tipo spugnato di colore chiaro. I muri interni sono intonacati con intonaco di tipo civile liscio, e comunque necessitano di pulizia e pittura. Il muro in prossimità della piccola rampa di scale all'ingresso presenta una fessurazione a tutta altezza.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata; le porte interne tamburate di colore chiaro, di cui tre scorrevoli tipo guscio e una battente. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia incompleto; mancano frutti, placche e quadro elettrico.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

montato l'apparecchio videocitofonico.

Sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con attacchi per l'unità esterna collocati sul balcone. Mancano le unità sia esterna che interne dell'impianto di climatizzazione. L'impianto di riscaldamento è predisposto con attacchi privi di radiatori.

E' presente sul balcone la caldaia a gas incassata a muro in apposita nicchia.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è provvisto di vaso, bidet e piatto doccia, manca il lavabo.

In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lla 1587

1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con

Publicazio
69
ripubblicazione o ripro

seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9).
L'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia

non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^ - 3^ - 4^ rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.47) è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Non è possibile il confronto con la tavola di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7) in quanto agli atti presso l'Ufficio Tecnico di San Giorgio Jonico risulta mancante la planimetria del primo piano (Tav. n.3). Si segnala la presenza di un solo bagno con superficie leggermente inferiore a quella regolamentare, in contrasto con le norme igienico sanitarie.

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento

namento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta

Publicazione

71
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...COMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, presenza di gradini all'ingresso come elemento creante barriera architettonica, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.050,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo



vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie del balcone con un'incidenza del 50%. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 78 mq e il balcone di 19 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (78 + 19 \times 50\%) \times 1.050,00 = 91.875,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 350,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 4.200,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 3.150,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (3.150,00 / 0,03) = 105.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce

all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.050,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 105.000,00 \times 1050/1300 = 84.807,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(91.875,00 + 84.807,00) / 2 = 88.341,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 88.300,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, prima porta a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 18, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 19, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: 88.300,00 euro

(euro Ottantottomilatrecento/00)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

LOTTO N. 6

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano secondo, prima porta a sinistra salendo le scale, compresa porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 40, categoria A/3 classe 3^, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15, secondo piano, compresa una porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, il tutto distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 40, cat. A/3 cl. 3^.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 41, vano scala, salvo altri. In Allegato n.51 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte



ASTE
GIUDIZIARIE

75 Pubblicazione o riproduzione

Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.48 è riportata la visura catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.49 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.50 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al secondo piano e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.36 è visibile il prospetto esterno del fabbricato condominiale prospiciente la parallela a via Pirandello, su cui si affaccia l'appartamento.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2000.

e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.51 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'appartamento (sub 40) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.52 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.53 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al secondo piano, prima porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con cucinino a vista (Foto n.37 e n.38), due camere da letto (Foto n.39 e n.40), un bagno (Foto n.41), disimpegno (Foto n.42) e un balcone (Foto n.43).

Come visibile nella Foto n.38, immediatamente dopo la porta d'ingresso è presente una piccola rampa di scale, composta da n.4 gradini. Esiste quindi un dislivello di circa 70 cm tra il pianerottolo



ASTE
GIUDIZIARIE

79 Pubblicazione o riproduzione

all'ingresso ed il livello dell'appartamento, elemento che di fatto costituisce una barriera architettonica.

Costituisce pertinenza dell'appartamento una porzione del terrazzo di copertura visibile nella Foto n.44. In corrispondenza di questa pertinenza esclusiva è stata realizzata una copertura con struttura e tettoia in legno lamellare, visibile nella stessa foto. L'accesso a tale pertinenza è possibile sia direttamente dal terrazzo, sia mediante una botola predisposta per il posizionamento di una scala a chiocciola in ferro, attualmente mancante, che potrà essere collocata in corrispondenza del balcone dell'appartamento oggetto del presente lotto, per realizzare una comunicazione diretta tra balcone e terrazzo di pertinenza sovrastante. La botola predisposta per il collegamento del terrazzo di pertinenza con il balcone del piano inferiore è di forma quadrata di dimensione 1,65x1,65 mt.

La superficie lorda dell'appartamento è di 77 mq circa, la superficie utile interna è 65 mq circa, oltre al balcone di 19 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,70 mt.

La porzione del terrazzo di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa 81 mq, di cui circa 16 mq coperti con la tettoia in legno.



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
89
ripubblicazione o ripro

Tutte le finestre dell'appartamento si affacciano su strada parallela a via Pirandello.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

I pavimenti sono in gres porcellanato formato 60x60cm; le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco di tipo spugnato di colore chiaro. I muri interni sono intonacati con intonaco di tipo civile liscio e pittura finale.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata; le porte interne tamburate bianche, di cui due scorrevoli tipo guscio e due a battente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia incompleto; mancano frutti, placche, quadro elettrico e apparecchio videocitofonico.

Sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con attacchi per l'unità esterna collocati sul balcone. Mancano le unità sia esterna che interne dell'impianto di climatizzazione. L'impianto



riscaldamento è predisposto con attacchi privi di radiatori.

E' presente sul balcone la caldaia a gas incassata a muro in apposita nicchia.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è provvisto di vasca, mancano però i sanitari, mentre l'attacco della lavatrice è nel disimpegno.

La porzione del terrazzo di copertura di pertinenza è interamente recintata su tre lati da un muro intonacato e pittato, da ringhiera metallica sul lato nord-est con affaccio su strada privata opposta a via Pirandello. Sul terrazzo è posizionata una tettoia di tipo fisso di forma rettangolare, in legno lamellare e copertura spiovente. Il terrazzo di pertinenza è interamente pavimentato con mattoni in gres formato 30x30 cm; la porta di accesso al terrazzo dal disimpegno comune risulta rimossa.

In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazio

87
ripubblicazione o ripro

"...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
e riproduzione o riproduzione

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9).
L'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
ripubblicazione o ripro

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^-3^-4^ rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.53) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.4 "Piante piano secondo"). La pertinenza sul terrazzo di copertura è conforme alla planimetria di progetto allegata alla D.I.A. in sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 (Allegato n.9), in particolare l'elaborato n.2 "Piante piano copertura", la cui efficacia però è stata sospesa per carenza di documentazione.

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato

Publicazione
81
ripubblicazione o ripro

agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13

Publicazione
84
ripubblicazione o ripro

Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale



di Taranto, contro società ...COMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore diomissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...COMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, presenza di gradini all'ingresso come elemento creante barriera architettonica, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050,00 €/mq.



valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie del balcone con un'incidenza del 50% e la superficie del terrazzo di copertura di pertinenza in conformità a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/1998 (30% fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente).

Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 77 mq e il balcone di 19 mq con un'incidenza del 50%, il terrazzo con un'estensione di 81 mq, attribuendo alla tettoia con struttura in legno lamellare un valore a corpo di € 4.000,00, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (77 + 19 \times 50\% + 25 \times 30\% + 56 \times 10\%) \times 1.050,00$$

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
8^a ripubblicazione o ripro

4.000,00 = 108.580,00 Euro

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 450,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 5.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.050,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$V2' = (4.050,00 / 0,03) = 135.000,00$ Euro.

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.050,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$V2 = 135.000,00 \times 1050/1300 = 109.038,00$ Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$V = (V1 + V2) / 2 =$

$(108.580,00 + 109.038,00) / 2 = 108.809,00$ Euro

Arrotondati a **Euro 108.800,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Publicazione
99
ripubblicazione o ripro



Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano secondo, prima porta a sinistra salendo le scale, compresa porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 40, categoria A/3 classe 3[^], consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 41, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: 108.800,00 euro

(euro centoottomilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
9^a ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 7

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano secondo, seconda porta a sinistra salendo le scale, compresa porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 41, categoria A/3 classe 3^, consistenza 5 vani, rendita € 400,25.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento sito in San Giorgio Jonico, con accesso da androne condominiale di via Pirandello n.15, secondo piano, compresa una porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, il tutto distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg.13 P.lla 2266 sub 41, cat. A/3 cl. 3^.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 41 e subalterno 42, vano scala, salvo altri. In Allegato n.57 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'appartamento rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte



ASTE
GIUDIZIARIE

91 Pubblicazione o riproduzione o ripro

Belvedere, con accesso da portone condominiale in via Pirandello n.15. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.54 è riportata la visura catastale storica dell'appartamento; in Allegato n.55 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.56 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato.

L'appartamento oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al secondo piano e vi si accede da androne condominiale di via Pirandello n.15.

Il vano scala è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.45 è visibile il prospetto esterno del fabbricato condominiale prospiciente via Pirandello, su cui si affaccia l'appartamento. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte



abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.57 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'appartamento (sub 41) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.58 è riportata la planimetria catastale dell'appartamento. In Allegato n.59 è riportata la planimetria dell'appartamento così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

L'appartamento si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

L'immobile è al secondo piano, seconda porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura (Foto nn. 46-47-48), due camere da letto (Foto n.49 e n.50), due bagni (Foto nn. 51-52), disimpegno e un balcone (Foto n.53). Come visibile nella Foto n.48, immediatamente dopo la porta d'ingresso è presente una piccola rampa di scale, composta da n.4 gradini. Esiste quindi un dislivello di circa 70 cm tra il pianerottolo all'ingresso ed il livello dell'appartamento.

elemento che di fatto costituisce una barriera architettonica.

Costituisce pertinenza dell'appartamento una porzione del terrazzo di copertura con ottima vista panoramica, visibile nelle Foto n.54 e n.55. In corrispondenza di questa pertinenza esclusiva è stata realizzata una copertura con struttura e tettoia in legno lamellare, visibile nelle stesse foto. L'accesso a tale pertinenza è possibile sia direttamente dal terrazzo, sia mediante una botola predisposta per il posizionamento di una scala a chiocciola in ferro, attualmente mancante, che potrà essere collocata in corrispondenza del balcone dell'appartamento oggetto del presente lotto, per realizzare una comunicazione diretta tra balcone e terrazzo di pertinenza sovrastante. La botola predisposta per il collegamento del terrazzo di pertinenza con il balcone del piano inferiore è di forma quadrata di dimensione 1,65x1,65 mt.

La superficie lorda dell'appartamento è di 79 mq circa, la superficie utile interna è 66 mq circa, oltre al balcone di 27 mq circa. L'altezza netta interna degli ambienti è pari a 2,70 mt.

La porzione del terrazzo di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa 106 mq, di cui circa 16 mq coperti con la tettoia in legno.

Le finestre dell'appartamento si affacciano su

Publicazio
91 **ripubblicazione o ripro**



Pirandello.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 35 cm.

I pavimenti sono in gres porcellanato formato 60x15cm; le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica.

I muri esterni sono rivestiti con intonaco di tipo spugnato di colore chiaro. I muri interni sono intonacati con intonaco di tipo civile liscio e pittura finale.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno lamellare e vetrocamera, tapparelle in pvc azionate da motore elettrico. Porta d'ingresso blindata; le porte interne tamburate colore wengé, di cui tre scorrevoli tipo guscio e due a battente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia incompleto; mancano le placche di prese e pulsanti elettrici; sono installati quadro elettrico e apparecchio videocitofonico.

Sono state realizzate le predisposizioni (tubazioni gas ed elettrica) per l'impianto di climatizzazione, con attacchi per l'unità esterna collocati sul balcone. Mancano le unità sia esterna che interne dell'impianto di climatizzazione. L'impianto

riscaldamento è realizzato con radiatori in lega di alluminio e termo-arredo in uno dei due bagni, mancante nell'altro. I radiatori sono alimentati da caldaia murale "FER EASY BOX F24D" incassata nell'apposita nicchia sul balcone.

I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica; un bagno è provvisto di vaso, bidet e piatto doccia ed è privo di finestra (Foto n.52); il secondo bagno adiacente al soggiorno è fornito di vaso, bidet e termo-arredo. In entrambi manca il lavabo.

La porzione del terrazzo di copertura di pertinenza è interamente recintata su due lati da un muro intonacato e pittato, da ringhiera metallica sul lato con affaccio su via Pirandello. Sul terrazzo è posizionata una tettoia a pianta rettangolare, in legno lamellare e copertura spiovente. Il terrazzo di pertinenza è interamente pavimentato con mattoni in gres formato 30x30 cm. La pavimentazione si presenta in cattivo stato di manutenzione per l'apertura di alcune fughe; la porta di accesso al terrazzo dal disimpegno comune risulta rimossa.

In tutto il fabbricato occorre completare gli impianti con la montante elettrica Enel e la rete completa del gas metano. Attualmente entrambi gli impianti, elettrico e del gas, non sono allacciati. Occorre inoltre provvedere a fornitura e montaggio



del vano ascensore e porte dello stesso ai piani, nonché collaudo dell'impianto e messa in esercizio.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lle 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lle 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto



assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9)

l'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^e-3^e-4^a rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.59) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.4 "Piante piano secondo"). La pertinenza sul terrazzo di copertura è conforme alla planimetria di progetto allegata alla D.I.A. in sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 (Allegato n.9), in particolare l'elaborato n.4 "Piante piano secondo").



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

"Piante piano copertura", la cui efficacia però è stata sospesa per carenza di documentazione.

Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, buon affaccio, presenza di gradini all'ingresso come elemento creante barriera architettonica, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile e l'incidenza



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.100,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, valutando la superficie del balcone con un'incidenza del 50% e la superficie del terrazzo di copertura di pertinenza in conformità a quanto indicato nell'allegato C del DPR 138/1998 (30% fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente).

Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1^a semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali, assumendo il valore massimo trattandosi di nuove costruzioni. Pertanto, considerata la superficie lorda di 79 mq e il balcone di 27 mq con un'incidenza del 50%, il terrazzo con un'estensione di 106 mq, attribuisce



Publicazione
ripubblicazione o ripro

alla tettoia con struttura in legno lamellare un valore a corpo di € 4.000,00, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = (79 + 27 \times 50\% + 25 \times 30\% + 81 \times 10\%) \times 1.100,00 + 4.000,00 = 122.910,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 500,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.500,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (4.500,00 / 0,03) = 150.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.100,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 150.000,00 \times 1100/1300 = 126.923,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

Publicazio
ripubblicazione o ripro



$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(122.910,00 + 126.923,00) / 2 = 124.916,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 124.900,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano secondo, seconda porta a sinistra salendo le scale, compresa porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 41, categoria A/3 classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita € 400,25.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 41 e subalterno 42, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: 124.900,00 euro

(euro centoventiquattromilanovecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 8

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, quinta porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 7, categoria C/6 classe 2^, consistenza 26 mq, rendita € 68,48.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-garage al piano seminterrato, accessibile mediante rampa e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da via Pirandello n.9. La corsia è comunicante mediante porta con il vano scala condominiale di Via Pirandello n.15.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 2266 sub 7, cat. C/6 cl.2.

Confina con corsia di manovra comune (bene comune non censibile sub 2), con terrapieno e con locale box-garage adiacente, sub 8, di altra ditta.

In Allegato n.63 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione del box rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.60 è riportata la visura catastale storica del locale box; in Allegato n.61 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.62 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato. Il locale box oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al piano seminterrato e vi si accede da rampa condominiale di via Pirandello n.9.

Il vano scala comunicante con i box è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.56 sono visibili il prospetto esterno del fabbricato condominiale prospiciente via Pirandello e la rampa di accesso ai box. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico,



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.63 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione del locale box (sub 7) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.64 è riportata la planimetria catastale del locale. In Allegato n.65 è riportata la planimetria del box così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Il fabbricato che comprende il box oggetto del presente lotto si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

Il locale box è al piano seminterrato, quinta ed ultima porta a destra entrando nella corsia di manovra.

La corsia di manovra comune ai locali è comunicante mediante porta con il vano scala condominiale di via Pirandello n.15. Complessivamente nella corsia sono presenti otto locali box.

La Foto n.57 è rappresentativa della corsia di manovra comune. Le Foto n.58 e n.59 riprendono

Publicazione
ripubblicazione o ripro



locale box rispettivamente dall'esterno e all'interno.

La superficie utile del box è di 29 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 3,53 mt, altezza sotto trave 3,28 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio.

Il locale è pavimentato con mattoni di cemento formato 25x25cm. Sia i muri che il solaio sono intonacati. La porta di accesso al box è basculante, scorrevole in binario. L'impianto elettrico è realizzato in tubazione esterna. E' presente un punto luce.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso il locale box oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);

2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla dit

Publicazio
ripubblicazione o ripro



- ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9). l'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2[^]-3[^]-4[^] rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo del

Publicazione
ripubblicazione o ripro



sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale box (planimetria in Allegato n.65) è difforme dalla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.1 "Piante piano interrato"), sia per una maggiore profondità del box (metri 6,10 nello stato di fatto, metri 5,70 in progetto), oltre alla presenza di una piccola appendice assorbita dall'intercapedine, non riportata in progetto. Tali difformità si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.64). Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche.



ASTE
GIUDIZARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare il fabbricato (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai
nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai
nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19
Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del
Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società
...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore
di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo
1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26
Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del
Tribunale di Modena, contro società
...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore
della società "...OMISSIS...", con sede in Modena,
per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19
Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale
di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con
sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato
a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00
(cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a
Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa
in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare
del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la
società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto
ed a favore della massa dei creditori della medesima



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, l'incidenza di quanto occorrente per sanare difformità e ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **400,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 600,00 €/mq riferibile ad un locale box privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato per un box completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali.



Publicazio
ripubblicazione o ripro

Pertanto, considerata la superficie utile di 29 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 29 \times 400,00 = 11.600,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 70,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 840,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 630,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (630,00 / 0,03) = 21.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale senza vizi e difformità. Per valutare l'incompletezza del fabbricato e le difformità si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (400,00/600,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro del locale senza vizi:

$$V2 = 21.000,00 \times 400/600 = 14.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

Publicazio
ripubblicazione o ripro



$(11.600,00 + 14.000,00)/2 = 12.800,00$ Euro.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, quinta porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 7, categoria C/6 classe 2[^], consistenza 26 mq, rendita € 68,48.

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno e con locale box-garage adiacente, sub 8, di altra ditta.

Valore di mercato: 12.800,00 euro

(euro dodicimilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 9

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, seconda porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 10, categoria C/6 classe 2^, consistenza 25 mq, rendita € 65,85.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-garage al piano seminterrato, accessibile mediante rampa e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da via Pirandello n.9. La corsia è comunicante mediante porta con il vano scala condominiale di Via Pirandello n.15.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 2266 sub 10, cat. C/6 cl.2.

Confina con corsia di manovra comune (bene comune non censibile sub 2), con terrapieno, con locale box-garage sub 11 della stessa ditta e con locale box-garage sub 9 di altra ditta.

In Allegato n.69 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione del box rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.66 è riportata la visura catastale storica del locale box; in Allegato n.67 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.68 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato. Il locale box oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al piano seminterrato e vi si accede da rampa condominiale di via Pirandello n.9.

Il vano scala comunicante con il box è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.60 sono visibili il prospetto esterno del fabbricato condominiale prospiciente via Pirandello e la rampa di accesso ai box. In base



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.69 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione del locale box (sub 10) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.70 è riportata la planimetria catastale del locale. In Allegato n.71 è riportata la planimetria del box così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Il fabbricato che comprende il box oggetto del presente lotto si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

Il locale box è al piano seminterrato, seconda porta a destra entrando nella corsia di manovra.

La corsia di manovra comune ai locali è comunicante mediante porta con il vano scala condominiale di via Pirandello n.15. Complessivamente nella corsia sono presenti otto locali box.

La Foto n.61 è rappresentativa della corsia

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

manovra comune. Le Foto n.62 e n.63 riprendono il locale box rispettivamente dall'esterno e all'interno.

La superficie utile del box è di 30 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,69 mt, ad eccezione di una zona ribassata evidenziata in planimetria (Allegato n.71) con altezza di 1,96 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio.

Il locale è pavimentato con mattoni di cemento formato 25x25cm. Sia i muri che il solaio sono intonacati. La porta di accesso al box è basculante, scorrevole in binario. L'impianto elettrico è realizzato in tubazione esterna. E' presente un punto luce.

Finestra con telaio in lega di alluminio e vetro semplice in posizione alta, con affaccio su cortile di pertinenza del subalterno 36. Impianto elettrico realizzato in tubazione esterna; è presente un punto luce. All'interno del box corrono delle tubazioni idriche e fognarie fissate al soffitto.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso il locale box oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



**ASTE
GIUDIZIARIE**

Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9). L'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune

Publicazio
ripubblicazione o ripro

San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^ - 3^ - 4^ rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale box (planimetria in Allegato n.71) è difforme dalla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.1 "Pianta piano interrato"), sia per una maggiore profondità del box (metri 7,08 nello stato di fatto, metri 5,70 in progetto, per probabile assorbimento dell'intercapedine), oltre alla presenza di una zona ribassata, non riportata in progetto. Tali difformità si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.70). Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del



Publicazione
ripubblicazione o ripro

fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare il fabbricato (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1)Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco

Publicazione
ripubblicazione o ripro

di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., na



a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, l'incidenza di quanto occorrente per sanare difformità e ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **400,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 600,00 €/mq riferibile ad un locale box privo di vizi di alcun



tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato per un box completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali.

Pertanto, considerata la superficie utile di 30 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 30 \times 400,00 = 12.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 70,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 840,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 630,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (630,00 / 0,03) = 21.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale senza vizi e difformità. Per valutare l'incompletezza del fabbricato e le difformità si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (400,00/600,00) già utilizzati col primo



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro del locale senza vizi:

$$V2 = 21.000,00 \times 400/600 = 14.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(12.000,00 + 14.000,00) / 2 = 13.000,00 \text{ Euro.}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, seconda porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 10, categoria C/6 classe 2[^], consistenza 25 mq, rendita € 65,85.

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno, con locale box-garage sub 11 della stessa ditta e con locale box-garage sub 9 di altra ditta.

Valore di mercato: 13.000,00 euro

(euro tredicimila/00)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N.10

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, prima porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 11, categoria C/6 classe 2^, consistenza 24 mq, rendita € 63,21.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un locale box-garage al piano seminterrato, accessibile mediante rampa e corsia di manovra condominiale, con accesso carrabile da via Pirandello n.9. La corsia è comunicante mediante porta con il vano scala condominiale di Via Pirandello n.15.

Il locale box è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 2266 sub 11, cat. C/6 cl.2.

Confina con corsia di manovra comune e rampa di accesso (bene comune non censibile sub 2), con terrapieno, con locale box-garage sub 10 della stessa ditta. In Allegato n.75 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione del box rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.72 è riportata la visura catastale storica del locale box; in Allegato n.73 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.74 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato. Il locale box oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al piano seminterrato e vi si accede da rampa condominiale di via Pirandello n.9.

Il vano scala comunicante con il box è servito da ascensore, ma attualmente il vano ascensore è privo di cabina e porte ai piani, quindi incompleto. I motori sono presenti in un locale macchine posto al piano copertura.

Nella foto n.64 sono visibili il prospetto esterno del fabbricato condominiale prospiciente via Pirandello e la rampa di accesso ai box. In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.75 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione del locale box (sub 11) rispetto alle altre unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.76 è riportata la planimetria catastale del locale. In Allegato n.77 è riportata la planimetria del box così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Il fabbricato che comprende il box oggetto del presente lotto si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

Il locale box è al piano seminterrato, prima porta a destra entrando nella corsia di manovra.

La corsia di manovra comune ai locali è comunicante mediante porta con il vano scala condominiale di via Pirandello n.15. Complessivamente nella corsia sono presenti otto locali box.

La Foto n.65 è rappresentativa della corsia di manovra comune nella zona antistante il box. Le Foto n.66 e n.67

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



n.66 e n.67 riprendono il locale box rispettivamente dall'esterno e all'interno.

La superficie utile del box è di 29 mq circa. L'altezza netta interna è pari a 2,72 mt, sotto trave 2,45 mt.

-MATERIALI ED IMPIANTI

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio.

Il locale è pavimentato con mattoni di cemento formato 25x25cm. Sia i muri che il solaio sono intonacati. La porta di accesso al box è basculante, scorrevole in binario. L'impianto elettrico è realizzato in tubazione esterna. E' presente un punto luce.

Finestra con telaio in lega di alluminio e vetro semplice in posizione alta, con affaccio sulla rampa di accesso. Impianto elettrico realizzato in tubazione esterna; è presente un punto luce. All'interno del box corrono delle tubazioni idriche e fognarie fissate al soffitto.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso il locale box

ASTE GIUDIZIARIE 
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lle 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lle 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9).
L'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune di San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

(Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^a-3^a-4^a rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del locale box (planimetria in Allegato n.77) è difforme dalla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.1 "Piante piano interrato"), per una maggiore profondità del box (metri 7,08 nello stato di fatto, metri 5,70 in progetto, per probabile assorbimento dell'intercapedine. Tali difformità si riscontrano anche rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.76). Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento



namento della pratica edilizia richiede inoltre la realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico. Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare il fabbricato (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Taranto in data 13 Giugno 2011 ai nn.15419/3431, per Euro 2.520.000,00 (duemilionicinquecentoventimila) a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e contro la società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto, gravante sulle particelle di suolo (1587 e 1588 del foglio 13) su cui è stato edificato il complesso

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

edilizio comprendente gli immobili oggetto della presente relazione; ipoteca annotata in data 22 Novembre 2012: ai nn.26630/3236 per erogazione a saldo, ai nn.26631/3237 per quietanza e conferma, ai nn.26632/3238 per riduzione di somma, ai nn.26633/3239 per frazionamento in quota, ai nn.26634/3240 per restrizione di beni;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS....", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del locale box viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, l'incidenza di quanto occorrente per sanare difformità e ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **400,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 600,00 €/mq riferibile ad un locale box privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Il valore sopra indicato per un box completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati del



Publicazione
ripubblicazione o ripro

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di San Giorgio Jonico, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona D2 periferica, immobili di tipo residenziali.

Pertanto, considerata la superficie utile di 29 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 29 \times 400,00 = 11.600,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 70,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 840,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 630,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (630,00 / 0,03) = 21.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale senza vizi e difformità. Per valutare l'incompletezza del fabbricato e le difformità si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (400,00/600,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro del locale senza vizi:

$$V2 = 21.000,00 \times 400/600 = 14.000,00 \text{ Euro.}$$

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1+V2)/2 =$$

$$(11.600,00 + 14.000,00)/2 = \mathbf{12.800,00 \text{ Euro.}}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, prima porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 11, categoria C/6 classe 2[^], consistenza 24 mq, rendita € 63,21.

Confina con corsia di manovra comune e rampa di accesso (bene comune non censibile sub 2), con terrapieno, con locale box-garage sub 10 della stessa ditta.

*Valore di mercato: 12.800,00 euro
(euro dodicimilaottocento/00)*



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N.11

Piena proprietà dell'area di parcheggio scoperta recintata estesa circa 40 mq, sita in San Giorgio Jonico con accesso dalla parallela a via Pirandello snc, piano terra, censita in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 35, categoria C/6 di 1^ cl., consistenza 40 mq, rendita Euro 88,83.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un posto auto scoperto sito in San Giorgio Jonico, accessibile da cancello carrabile da strada privata parallela di via Pirandello.

L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 2266 sub 35, cat. C/6 cl.1^.

Confina con strada parallela a via Pirandello, con vano scala, con pertinenza esterna del sub 34 della stessa ditta e pertinenza esterna del sub 15 di altra ditta. In Allegato n.81 è riportato l'elaborato planimetrico catastale con evidenziata la posizione dell'area recintata rispetto alle altre unità immobiliari comprese nello stesso complesso immobiliare.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica a sud dell'abitato di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, con accesso da strada parallela a via

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Pirandello sn. La zona è discretamente urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale. In Allegato n.78 è riportata la visura catastale storica dell'immobile; in Allegato n.79 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato che comprende l'unità immobiliare. In Allegato n.80 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di San Giorgio Jonico, con evidenziata la posizione del fabbricato. Il posto auto scoperto oggetto del presente lotto è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano copertura praticabile. È collocato al piano terra e vi si accede da cancello che si affaccia sulla già citata strada parallela a via Pirandello (Foto n.68).

L'area di parcheggio è recintata e scoperta. Ha come unico accesso il cancello visibile nella Foto n.68 e non comunica con altre parti del fabbricato.

In base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il fabbricato risulta costruito a partire dal 2010 e, benché in parte già abitato, è di fatto incompleto.

In Allegato n.81 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata la posizione dell'immobile (sub 35) rispetto alle altre



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

unità immobiliari dell'intero condominio.

In Allegato n.82 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.83 è riportata la planimetria del posto auto scoperto così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato, con le relative dimensioni.

Il fabbricato che comprende il posto auto scoperto oggetto del presente lotto si presenta incompleto nelle parti successivamente indicate, in quanto i lavori non sono stati completati dalla ditta costruttrice.

Nonostante la zona sia urbanizzata, l'intera palazzina è priva delle montanti sia del gas metano che elettrica Enel.

La Foto n.69 è rappresentativa del posto auto oggetto del presente lotto.

La superficie utile dell'area di parcheggio è di 40 mq circa.

Il posto auto è di forma rettangolare con dimensioni interne pari a 8,00x5,00 mt; è scoperto, è recintato con muretto, ringhiera metallica e cancello in ferro. L'area è pavimentata con mattoni in gres ceramico formato 30x30 cm.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato in cui è compreso il locale box oggetto di stima (in catasto Fg.13 P.lle 1587 e 1588), è pervenuto alla società "...omissis..." con due successivi atti di compravendita:

1. Atto di Permuta per Notar ...omissis... del 25/11/2009, Rep. n.2406, registrato a Taranto il 26/11/2009 al N.7871 e trascritto a Taranto il 30/11/2009 ai nn.35950/23625, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1587 di are 04.05 (Allegato n.1);
2. Atto di vendita per Notar ...omissis... del 12/11/2010, Rep. n.3162, registrato a Taranto il 17/11/2010 al N.17969 e trascritto a Taranto il 18/11/2010 ai nn.33467/22578, con il quale la venditrice cede alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1588 di are 04.05 (Allegato n.2), cui ha seguito atto di assenso a cancellazione di riservato dominio autenticato dallo stesso Notaio in data 25/03/2011 rep. n.3472, annotato a Taranto l'8/04/2011 ai nn. 8898/1375.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intero fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.64/2010 del 25/11/2010 (accorpamento e variante dei Permessi di Costruire n.15/2009 del 10/03/2010 e n.66/2009 del 06/07/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.6);
2. S.C.I.A. di fine lavori per Variante in corso d'opera e contestuale Certificato di ultimazione lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7);
3. C.I.L. prot. n.12733 del 05/10/2012 per lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le facciate esterne del fabbricato e modifiche nelle divisioni interne dell'appartamento subalterno 36 (Allegato n.8);
4. D.I.A. in Sanatoria prot. n.15149 del 22/11/2012 per variazioni eseguite al piano terra, piano seminterrato e al piano terrazzo (Allegato n.9). L'efficacia della suddetta DIA è stata sospesa per carenza di documentazione, giusta comunicazione dell'Ufficio Settore Urbanistico prot. n.15882 del 04/12/2012 (Allegato n.10).

- AGIBILITA'

La ditta ...omissis... ha presentato al Comune

Publicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

San Giorgio Jonico richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità prot. n.9712 del 26/07/2012 (Allegato n.11). La richiesta effettuata, tuttavia, non ha avuto seguito sia perché carente della documentazione prevista dal D.P.R. 380/01 sia perché la ditta non ha completato il pagamento degli oneri concessori (2^ - 3^ - 4^ rata) per un importo complessivo di € 31.323,60 comprensivo della sanzione per il ritardato pagamento, come da nota del Comune di San Giorgio Jonico prot. n.2597 del 21/02/2014 (Allegato n.12).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del posto auto scoperto (planimetria in Allegato n.83) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla S.C.I.A. di fine lavori prot. n.8577 del 02/07/2012 (Allegato n.7, in particolare l'elaborato n.2 "Piante piano terra"). La conformità si riscontra anche rispetto alla planimetria catastale (Allegato n.82). Tuttavia ai fini del completamento della pratica edilizia fino al rilascio del Certificato di agibilità, occorre che vengano sanate eventuali difformità complessive del fabbricato non valutabili dal sottoscritto C.T.U. in quanto i sopralluoghi e rilievi sono stati limitati alle unità immobiliari comprese nell'attivo fallimentare. Il perfezionamento della pratica edilizia richiede inoltre

Publicazione
ripubblicazione o ripro



realizzazione degli allacci Enel e Gas metano a livello condominiale, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, Attestazioni di prestazioni energetiche, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico. Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare il fabbricato (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia in termini di quota parte degli oneri concessori non versati sia per le altre attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore diomissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

4) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del posto auto scoperto viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di San Giorgio Jonico, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, l'incidenza

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



**ASTE
GIUDIZIARIE**

quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **250,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 300,00 €/mq riferibile ad una equivalente area di parcheggio scoperta priva di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie utile. Pertanto, considerata la superficie utile di 40 mq, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = 40 \times 250,00 = 10.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 40,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 360,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (360,00 / 0,03) = 12.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale senza vizi e difformità. Per valutare

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

l'incompletezza del fabbricato e le difformità si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (250,00/300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'immobile senza vizi:

$$V2= 12.000,00 \times 250/300 = 10.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V= (V1+V2)/2 =$$

$$(10.000,00 + 10.000,00)/2 = \mathbf{10.000,00 \text{ Euro.}}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'area di parcheggio scoperta recintata estesa circa 40 mq, sita in San Giorgio Jonico con accesso dalla parallela a via Pirandello snc, piano terra, censita in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 35, categoria C/6 di 1^a cl., consistenza 40 mq, rendita Euro 88,83.

Confina con strada parallela a via Pirandello, con vano scala, con pertinenza esterna del sub 34 della stessa ditta e pertinenza esterna del sub 15 di altra ditta.

Valore di mercato: 10.000,00 euro

(euro diecimila/00)

Pubbl
1^a ripubblicazione o ripro

LOTTO N.12

Piena proprietà del compendio immobiliare adibito ad asilo nido sito in Taranto-Lama, via Giacinti nn.15-19-21-23, distinto in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 3, Cat. D/8 rendita € 4.370,00, con sottostante autorimessa al piano interrato con accesso da rampa in via Giacinti n.17, distinta in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 2, Cat. C/6 cl. 3^a, consistenza 323 mq, rendita € 1.084,30.

E' compresa nella vendita la comproprietà in ragione di un dodicesimo indiviso della strada che consente l'accesso al predetto compendio immobiliare. Detta strada è distinta in catasto terreni del comune di Taranto al Fg. 299 P.lla 628, seminativo di 4^a cl., di are 01.75, R.D. € 0,54 R.A. € 0,41, e Fg. 299 P.lla 636, seminativo di 4^a cl., di are 34.36, R.D. € 10,65 R.A. € 7,99.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare è sito in Taranto località Lama, consiste in un garage al piano interrato in via Giacinti n.17 e un fabbricato adibito ad asilo nido al piano terra in via Giacinti nn. 15-19-21-23, distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 2, cat. C/6 il locale garage interrato, e sub 3 cat. D/8 il fabbricato adibito ad asilo nido, in ditta "...omissis..." con



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

sede in Taranto.

Gli immobili confinano a sud e a ovest con via Giacinti, a est con le p.lle 626 e 634 di proprietà [REDACTED] o aventi causa, a nord con le p.lle 74 e 715.

E' compresa nella vendita la comproprietà in ragione di un dodicesimo indiviso della strada che consente l'accesso al predetto compendio immobiliare. Detta strada è distinta in catasto terreni del comune di Taranto al Fg. 299 P.lla 628 di are 01.75, e Fg. 299 P.lla 636 di are 34.36.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è situata nel comune di Taranto, nella borgata di Lama, in via Giacinti. La zona è urbanizzata ed ha prevalente destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni in villette o case a schiera.

Negli Allegati n.84 e n.85 è riportata la visura catastale storica degli immobili, rispettivamente per l'asilo nido e il deposito interrato. Negli Allegati n.86 e n.87 è riportata la visura catastale storica in catasto terreni della strada di cui è compresa la vendita in ragione di un dodicesimo indiviso, rispettivamente per le p.lle 628 e 636. In Allegato n.88 è riportato lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato e le particelle corrispondenti alla strada (v



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Giacinti). In Allegato n.89 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:5000, con evidenziato il fabbricato. Il corpo di fabbrica comprende due immobili che costituiscono il complesso immobiliare: deposito al piano interrato, asilo nido al piano terra, area esterna pertinenziale e locali tecnici al piano interrato. L'intero lotto ha una superficie di circa 1800 mq, tra superficie coperta ed aree esterne.

Nella Foto n.70 sul lato sinistro è visibile la recinzione del lotto lungo via Giacinti. Nella Foto n.71 la recinzione e zona d'ingresso.

Le Foto nn. 72-73-74 sono rappresentative dei prospetti del fabbricato, rispettivamente lato sud, est e nord.

Il fabbricato è stato costruito con Permesso di Costruire rilasciato nel 2008 e successiva Variante del 2009, in base alla documentazione allegata alla presente relazione e rilasciata dall'ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

In All. n.90 è riportato l'elaborato planimetrico catastale. In Allegato n.91 e n.92 è riportata la planimetria catastale dell'immobile, rispettivamente per i subalterni 2 (garage interrato) e subalterno 3 (asilo).

In Allegato n.93 è riportata la planimetria del piano interrato e in Allegato n.94 la planimetria

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
ripubblicazione o ripro



del piano terra nello stato di fatto, così come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, con le relative dimensioni.

Il garage interrato (sub 2) è a pianta pentagonale come rappresentato nella planimetria in Allegato n.93.

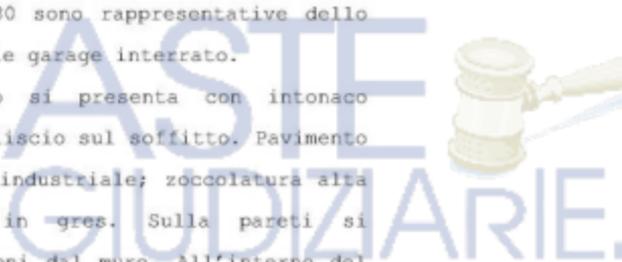
Vi si accede mediante rampa con ingresso da via Giacinti n.17 (Foto n.75 e n.76).

Nel locale sono distribuiti numerosi pilastri. All'interno di esso risulta ricavato un ripostiglio con divisori in cartongesso, non riportato nella planimetria di progetto e catastale. Il garage interrato ha una superficie utile complessiva di circa 320 mq. L'altezza utile è pari a 2,60 mt, l'altezza sotto trave è di 2,35 mt; all'inizio della rampa l'altezza massima è di 2,30 mt.

Le Foto nn. 77-78-79-80 sono rappresentative dello stato interno del locale garage interrato.

Il locale all'interno si presenta con intonaco grezzo sulle pareti e liscio sul soffitto. Pavimento in battuto di cemento industriale; zoccolatura alta 33 cm con mattoni in gres. Sulla pareti si riscontrano infiltrazioni dal muro. All'interno del locale sono presenti tubazioni di fognatura ancorate al solaio.

Alla parte bassa della rampa, nella zona d'ingresso del piano interrato c'è una griglia di raccolta


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

delle acque piovane, ma non è stato possibile individuarne il recapito finale. L'impianto di illuminazione è realizzato in canalina esterna con plafoniere a neon. Il cancello d'accesso alla rampa è motorizzato azionato da telecomando. Vi è una scalinata lateralmente alla rampa, composta da circa n.20 gradini, che collega il piano interrato con l'area pertinenziale esterna del piano superiore.

Il piano terra destinato ad asilo (sub 3) ha una pianta variamente articolata, come rappresentato nella planimetria in Allegato n.94.

Vi si accede mediante cancelli pedonali con ingresso da via Giacinti nn. 15-19-21 e cancello carrabile in via Giacinti n. 23. Le Foto nn. 72-73-74 sono rappresentative dei prospetti del fabbricato, rispettivamente lato sud, est e nord.

Il fabbricato è composto da due ingressi, corridoio e disimpegno, due uffici, aule ed altri ambienti per la didattica, bagni con antibagno, cucina e dispensa, zone di servizio: lavanderia, deposito, spogliatoio, ecc.. La superficie utile complessiva degli ambienti è di 688 mq circa. La superficie lorda, comprensiva di muri esterni e divisori interni, è di circa 780 mq. La superficie esterna di pertinenza, in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino, ha una superficie di circa 900 mq, escluso la zona del lotto occupata dalla rampa.



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

che conduce al piano interrato. Nella parte centrale del fabbricato sono presenti tre ampi lucernari a pianta rettangolare, visibili nella foto n.81 ripresa dal terrazzo di copertura.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione generale. Si segnala la presenza di infiltrazioni dal terrazzo di copertura.

Le foto nn. 82-83-84-85-86-87-88-89-90 sono rappresentative dell'interno dell'immobile.

Il solaio è di tipo piano ed è caratterizzato da tre livelli con altezze differenti: la fascia esterna è la più bassa con 3,00 mt d'altezza, interessa le aule, gli ambienti didattici, di lavoro e i bagni; la fascia intermedia con altezza pari a 4,10 mt riguarda i corridoi e gli spogliatoi; nella zona centrale i lucernari hanno altezza variabile, fino ad un massimo di 7,20 mt. La copertura dei lucernari è a forma piramidale è realizzata con struttura in ferro e lastre in policarbonato; gli ambienti sottostanti corrispondenti hanno pareti di chiusura realizzate con muretto e sovrastante infisso in pvc e vetro semplice.

Sul retro del fabbricato, in prossimità del vano cucina, ci sono due rampe di scale separate, una adiacente al fabbricato per raggiungere il terrazzo, l'altra rampa per accedere ai locali tecnici al piano interrato.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



I due ingressi sono collocati in direzione dei cancelli pedonali; il tratto di passaggio compreso tra il cancello esterno e l'ingresso è coperto da lastre curve in policarbonato.

I wc (in totale quattro sono ubicati rispettivamente negli ufficio, nell'infermeria e nel disimpegno adiacente alla cucina) sono provvisti ognuno di lavabo e termo-arredo nell'antibagno, vaso nel wc.

Il bagno disposto a destra del disimpegno è completo di due vasi e due lavabi per bambini e un lavatoio.

I due bagni adiacenti alle aule hanno le medesime caratteristiche, ognuno è composto da antibagno-spogliatoio, due wc completi di due vasi e due lavabi per bambini e un vaso per disabili con cassetta di scarico ordinaria.

La lavanderia ha una parete rivestita di piastrelle con un lavabo e attacco lavatrice. Le pareti della cucina sono rivestite di piastrelle, con impianto elettrico in tubazione esterna per l'alimentazione delle attrezzature di cucina.

Le strutture portanti del fabbricato sono con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. Muri esterni da 40 cm di spessore, sono rivestiti con tavelle di calcestruzzo colorato tipo lecablocco formato 50x20. Le pareti interne sono intonacate e pittate di vari colori. Pavimento in gres ceramico con formato prevalente 50x50 cm,

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



alcune zone formato 33x33 cm. Infissi con telaio in pvc e vetrocamera, alcuni infissi sono del tipo anta-ribalta, le finestre sono protette da zanzariere e sono prive di persiane. Le porte interne sono in legno tamburate color noce alcune scorrevoli.

Impianto elettrico in parte sottotraccia in parte in tubazione esterna a soffitto; quadri elettrici e centralina di allarme collocati nell'ingresso principale. Impianto videocitofonico con apparecchiature interne disposte in più parti della struttura. Impianto antintrusione. Predisposizione dell'impianto di climatizzazione e condizionatori tipo split presenti negli ambienti principali: aule, mensa, ingresso, ufficio e zona lucernario.

Il fabbricato non risulta né allacciato né servito da pubblica fognatura. I reflui provenienti dai servizi del fabbricato confluiscono in fossa imhoff con pozzo a tenuta, situati nell'area esterna nei pressi del cancello pedonale laterale ad ovest del corpo di fabbrica.

L'area esterna di pertinenza ha una superficie utile di circa 900 mq. E' parzialmente pavimentata con mattoni di cemento tipo betonella e in parte sistemata a verde (foto nn. 72-73-74). Il marciapiede intorno al fabbricato è largo circa 1,20 mt, è pavimentato con mattoni di cemento forma



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

33x33 cm. La recinzione in muratura è in parte rivestita con mattoni in gres ed in parte intonacata.

Lungo la recinzione sono presenti quattro ingressi: un cancello carrabile motorizzato corrispondente al civico n.23, oltre a tre cancelli pedonali, corrispondenti ai civici n.19 e n.21 ed un terzo cancello pedonale laterale situato nella traversa di via Giacinti, civico n.15.

I locali tecnici al piano interrato sono raggiungibili tramite scala esterna sul retro del fabbricato. Il locale caldaia ha una superficie utile di circa 36 mq (foto n.91), mentre il locale pompe e riserva idrica ha superficie utile di circa 34 mq (foto n.92). L'altezza utile dei locali è pari a 2,45 mt.

I muri sono rivestiti con intonaco grezzo e presentano segni di umidità ascendente. Pavimento in gres 33x33 cm. Porte d'ingresso in ferro zincato con alette per l'aerazione del locale. Impianto elettrico in tubazione esterna con punti luce a neon.

Nel locale caldaie sono presenti due caldaie a gas metano marca "Ferroli", le quali alimentano due zone dell'immobile separatamente, per il riscaldamento e per l'acqua sanitaria. All'interno del locale è presente una griglia di aerazione della dimensione

1,60x0,57 mt; inoltre è presente anche una pompa che attinge acqua da un pozzo adiacente, per alimentare l'impianto di irrigazione per le zone a verde sistemate a giardino.

Nell'altro locale con riserva idrica è presente un serbatoio in acciaio zincato della capacità complessiva di 3000 litri e gruppo di pressurizzazione marca "Bonucci", mod. GP 200 2 X CDA 150 serie n.228/2009.

Si segnala che l'immobile presenta infiltrazioni dal solaio di copertura (Foto n.93). Inoltre i muri perimetrali posti sul lato ovest del fabbricato presentano segni di umidità ascendente (Foto n.94) in conseguenza di probabili infiltrazioni e assorbimento d'acqua in corrispondenza del marciapiede esterno. Sono stati segnalati inconvenienti anche nel funzionamento delle tubazioni che adducono i reflui all'impianto di trattamento composto da fossa imhoff e pozzo a tenuta.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è concessa in locazione alla società "...omissis..."

di "...omissis... & C." con sede in Taranto alla via Nino Franchina n.10 con contratto di locazione commerciale del 23/07/2014 registrato a Taranto il 14/08/2014 serie 3T n.4137, per un

Publicazione
ripubblicazione o ripro

durata di anni 6 decorrenti dal 01/09/2014 rinnovabili per altri 6 anni salvo disdetta (copia del contratto in Allegato n.95).

Con scrittura privata del 09/02/2015 registrata a Taranto il 17/02/2015 serie 3 n.629 (Allegato n.96) il canone mensile è stato fissato in Euro 2.700,00 compreso iva, fino a tutto il 31/12/2015.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato oggetto di stima (in catasto Fg.299 P.lle 625 e 633, oltre la proprietà in ragione di 1/12 della strada di accesso in catasto Fg.299 P.lle 628 e 636), è pervenuto alla società "...omissis..." con Atto di Compravendita per Notar ...omissis... del 28/01/2008, Rep. n.877, registrato a Taranto il 30/01/2008 al N.1072 e trascritto a Taranto il 31/01/2008 ai nn.3063/2216 (Allegato n.3).

Nella nota di trascrizione relativa al suddetto atto di acquisto si specifica che la porzione del muro di cinta esistente sul confine tra il lotto oggetto del rogito ed il fondo distinto con le particelle 626 e 634 è di proprietà della signora [REDACTED]

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dell'intervento

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE

fabbricato è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.136 del 16/06/2008 (Pratica Edilizia N.10/2008) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.97);
2. Permesso di Costruire (Variante in sanatoria) N.76 del 02/04/2009 (Pratica Edilizia N.354/2008) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.98). Risultano asservite le aree a parcheggio come negli atti allegati (All. n.99 e n.100). In particolare il garage interrato (sub 2) risulta destinato permanentemente a parcheggio pubblico, con obbligo di lasciare la rampa di accesso libera da cancelli che ne impediscano il libero uso (Allegato n.100). Di fatto la rampa, al contrario dell'impegno assunto nel predetto atto di asservimento, risulta chiusa con cancello (Foto n.75).

- AGIBILITA'

In base agli atti riscontrati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, risulta rilasciato Certificato di Agibilità N.169 del 10/08/2009 alla ditta "...omissis..." (Allegato n.101).

In relazione al trattamento dei reflui civili provenienti dai servizi, risulta rilasciata dalla ASL TA/1 - U.O. S.I.S.P. l'Attestazione prot. N.1180 dell'11/06/2009, di conformità del sistema

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**



ASTE
GIUDIZIARIE

smaltimento costituito da deposito temporaneo (Allegato n.102).

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto del fabbricato è sostanzialmente conforme al progetto allegato al Permesso di Costruire N.76 del 02/04/2009 (Allegato n.98).

Si evidenzia, come già indicato sopra, che risultano asservite le aree a parcheggio secondo gli atti allegati (All. n.99 e n.100). In particolare il garage interrato (sub 2) risulta destinato permanentemente a parcheggio pubblico, con obbligo di lasciare la rampa di accesso libera da cancelli che ne impediscano il libero uso (Allegato n.100). Di fatto la rampa, al contrario dell'impegno assunto nel predetto atto di asservimento, risulta chiusa con cancello (Foto n.75) e si dovrebbe prevedere la rimozione del cancello.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1)Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta a Taranto il 3 Febbraio 2009 ai nn.2268/592, a favore di Banca Meridiana S.p.A. con sede in Bari, per Euro 1.260.000,00 (unmilioneduecentosessantamila), gravante sulle particelle di suolo 625 e 633 del Foglio 299; annotata in data 10/03/2010, al n.909 particolare,

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



per riduzione di somma; in data 25/03/2011 al n.1142 particolare, per atto integrativo; in data 19/08/2011 al n.2853 particolare, per atto integrativo; in data 29/11/2011 al n.3857 particolare, per atto integrativo; in data 02/05/2012 al n.1062 particolare, per atto integrativo.

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Taranto in data 5 Marzo 2010 ai nn.4953/1099, a favore di Banca Meridiana S.p.A., con sede in Bari, per Euro 630.000,00 (seicentotrentamila);

3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta a Taranto in data 9 Dicembre 2012 ai nn.23262/2142, a favore di Bancapulia S.p.A., con sede in San Severo (FG), per Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

5) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS....", con sede in Modena.



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

6) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...COMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore diomissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

7) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...COMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

8) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 16 Aprile 2015 ai nn.6094/4678, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...COMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del complesso immobiliare viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercante

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE

nell'abitato di Taranto-Lama, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie di manutenzione straordinaria, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato con riferimento alla superficie lorda è pari a **1.100,00 €/mq** comprensivo dell'incidenza delle pertinenze esterne per il fabbricato destinato ad asilo nido, ed un valore unitario di **550,00 €/mq** per i locali interrati (garage interrato e locali tecnici).

Il valore sopra indicato è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Taranto, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona E19 suburbana, immobili con destinazione terziaria, compresi tra 950,00 e 1.200,00 €/mq.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 780 mq per il fabbricato adibito ad asilo, la superficie di 320 mq per il garage interrato e di 70 mq per i locali tecnici interrati, si ottiene il seguente valore dell'immobile è:

$$V1 = 780 \times 1.100,00 + (320 + 70) \times 550,00 = 1.072.500,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

reddito, valutato congruo un fitto mensile di 3.500,00 euro per immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 42.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 31.500,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2 = (31.500,00 / 0,03) = 1.050.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore del complesso immobiliare:

$$V' = (V1+V2)/2 = (1.072.500,00 + 1.050.000,00)/2 = 1.061.250,00 \text{ Euro.}$$

Infine, poiché nella vendita è compresa la comproprietà in ragione di un dodicesimo indiviso della strada che consente l'accesso al predetto compendio immobiliare, corrispondente alle particelle 628 e 636 del Foglio di mappa 299, di superficie complessiva pari a 3611 mq (superficie catastale), considerando congruo un valore unitario a metro quadro di euro 10,00 (dieci €/mq), si ottiene che il valore della quota di comproprietà in ragione di 1/12 della strada di accesso è:

$$V'' = 3611 \times 10,00 \times 1/12 = 3.009,00 \text{ Euro.}$$

Il valore dell'intero compendio pertanto è:

$$V = V' + V'' = 1.061.250,00 + 3.009,00 = 1.064.259,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 1.064.000,00.**

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del compendio immobiliare adibito ad asilo nido sito in Taranto-Lama, via Giacinti nn.15-19-21-23, distinto in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 3, Cat. D/8 rendita € 4.370,00, con sottostante autorimessa al piano interrato con accesso da rampa in via Giacinti n.17, distinta in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 2, Cat. C/6 cl. 3[^], consistenza 323 mq, rendita € 1.084,30.

Gli immobili confinano a sud e a ovest con via Giacinti, a est con le p.lle 626 e 634 di proprietà [REDACTED] o aventi causa, a nord con le p.lle 74 e 715.

E' compresa nella vendita la comproprietà in ragione di un dodicesimo indiviso della strada che consente l'accesso al predetto compendio immobiliare. Detta strada è distinta in catasto terreni del comune di Taranto al Fg. 299 P.lla 628, seminativo di 4[^] cl., di are 01.75, R.D. € 0,54 R.A. € 0,41, e Fg. 299 P.lla 636, seminativo di 4[^] cl., di are 34.36, R.D. € 10,65 R.A. € 7,99.

Valore di mercato: 1.064.000,00 euro

(euro unmilionesessantaquattromila/00)

Publicazio
ripubblicazione o ripro

LOTTO N.13

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 1, categoria A/7 classe 2^, consistenza 7,5 vani, rendita € 813,42.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione in villa bifamiliare, sito in Taranto, località Lama, con accesso indipendente da strada privata sterrata, via San Domenico n.15/B e n.15/C, composta da piano seminterrato, piano rialzato e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

primo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2051 sub 1.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 2, salvo altri.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato nel Comune di Taranto-Lama, con accesso da via San Domenico n.15/B e n.15/C, in una zona periferica tra le borgate di Lama e Talsano. L'immobile si raggiunge percorrendo viale Unità d'Italia, via Mediterraneo, svoltando a destra per via San Domenico, successivamente a sinistra dopo circa 300 metri. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civile abitazione.

I servizi e le infrastrutture principali non servono in maniera omogenea tutta la zona. I tronchi dell'acquedotto, della fognatura e del gas attraversano solo la viabilità principale.

Su via san Domenico è presente il tronco di acquedotto, fognatura e gas.

Sulla strada privata, che da accesso alle varie unità immobiliari presenti, sono state realizzate le predisposizioni delle tubazioni per gli allacciamenti alla rete del gas, acquedotto e fognatura.


Pubblicazione
1^a ripubblicazione o riproduzione

In Allegato n.103 è riportata la visura catastale storica dell'immobile; in Allegato n.104 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare; in Allegato n.105 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico con evidenziato il fabbricato. L'immobile consiste in un'abitazione in villa bifamiliare con accesso indipendente, adiacente ed in aderenza ad altro immobile della stessa tipologia. Si sviluppa su tre livelli piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. In adiacenza al fabbricato si estende un'area pertinenziale interamente recintata. L'appartamento risulta incompleto sia all'interno che nelle sistemazioni esterne.

In All. n.105 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata in giallo la porzione di fabbricato relativa al subalterno 1.

In Allegato n.107 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.108 è riportata la planimetria dell'abitazione così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Nelle foto n.95 è visibile il prospetto esterno del fabbricato e la zona d'ingresso al lotto recintato.

Il fabbricato è stato costruito dalla ditta "...omissis..." dal 2012 al 2014, in base al

Publicazione
ripubblicazione o ripro



documentazione esistente agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. L'unità immobiliare è incompleta, benché l'impresa abbia comunicato in data 11/04/2014 l'ultimazione dei lavori per l'intero complesso composto da quattro ville bifamiliari.

Il lotto recintato ha una superficie di circa 310 mq compresa l'area di sedime del fabbricato. La superficie lorda del fabbricato al piano terra è pari a 68 mq circa; la superficie lorda del piano interrato è pari a circa 80 mq oltre l'intercapedine; la superficie lorda del primo piano è di circa 68 mq, oltre ai balconi per complessivi 16 mq circa.

I tre piani sono comunicanti tramite scala interna, al piano interrato si può accedere anche tramite una rampa di scale esterna, posta dalla parte opposta rispetto alla strada di accesso, in corrispondenza dell'intercapedine.

L'unità immobiliare si presenta incompleta sia per varie opere di finitura non realizzate sia nella parte relativa agli impianti. Anche l'esterno è incompleto e necessita di tutti i lavori di sistemazione e pavimentazione.

Il piano seminterrato è composto da cantinola e dispensa, e comunica con vano scala con il sovrastante piano rialzato. Le foto nn. 96-97-98-99

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione o ripro

sono rappresentative dello stato del piano seminterrato.

Questo piano ha una superficie utile di circa 70 mq, oltre all'intercapedine, lorda di circa 80 mq. L'altezza utile è pari a 2,80 mt. La pavimentazione è in gres formato 60x60 cm, con zoccolatura alta 90 cm con lastre in gres. Intonaco in cattivo stato con ampie e diffuse macchie di umidità ascendente dai muri perimetrali e infiltrazioni sulle pareti a causa della mancata pavimentazione della superficie esterna. A causa dell'umidità si è verificato il parziale distacco del rivestimento dalle pareti. la scala è al grezzo, non rivestita e senza ringhiera di protezione. La porta d'ingresso è blindata.

Il piano rialzato è composto da ingresso-soggiorno con vano scala (Foto n.100 e n.101), cucina e bagno (Foto n.102 e n.103) per complessivi 56 mq utili (68 mq lordi), oltre a due terrazzini d'ingresso per una superficie di circa 25 mq. L'altezza utile è pari a 2,70 mt. I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio da pittare.

Il pavimento di buona qualità, è in gres porcellanato formato 60x60 cm, risulta incompleto in alcuni tratti. La scala non è rivestita. Il vano cucina è da rivestire con piastrelle (Foto n.102).

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica di buona qualità, mancano tutti i sanitari. Infine



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

esterni in lega di alluminio rivestito con pellicola superficiale tipo legno e vetrocamera, persiane esterne in lega di alluminio. Porta d'ingresso blindata. Le porte interne sono mancanti.

Il primo piano è composto da disimpegno, tre camere da letto e bagno (Foto nn. 104-105-106), per una superficie utile di circa 55 mq compreso il vano scala, lorda di circa 68 mq, oltre ai due balconi per complessivi 16 mq. L'altezza utile è pari a 2,70 mt.

Il muro esterno presenta diffusi fenomeni di umidità. La pavimentazione è incompleta in prossimità delle nicchie per i ventilconvettori. Le porte mancanti. Il bagno non risulta ne pavimentato ne rivestito.

Le strutture del fabbricato sono realizzate con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. Muri esterni da 35 cm di spessore, a doppio paramento con blocco esterno di Alveolater tufo da 10 cm all'interno è interposto pannello isolante di polistirene. L'intonaco esterno di tipo spatolato risulta incompleto sul retro dell'abitazione.

L'impianto elettrico sottotraccia ma incompleto per l'intero fabbricato, in quanto risultano realizzate solo le tubazioni sotto traccia: non è stato realizzato l'infilaggio dei cavi elettrici

Publicazio
ripubblicazione o ripro



**ASTE
GIUDIZIARIE**

montati pulsanti, prese e placche di rivestimento. E' presente la sola predisposizione dell'impianto termico a ventilconvettori, quest'ultimi non installati.

L'immobile non è allacciato a nessuno dei servizi. E' privo di predisposizione e delle tubazioni del gas.

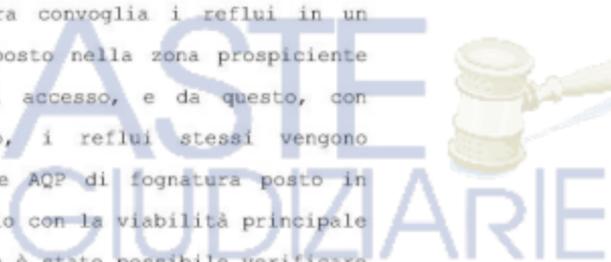
Al piano interrato le tubazioni della fognatura sono a vista.

L'area esterna di pertinenza è recintata con muro in blocchi di calcestruzzo, alto 2,50 mt; l'ingresso con tre pilastri di dimensione 30x30 cm privo di cancello carrabile e pedonale. Superficie dell'area esterna pertinenziale è di circa 200 mq, risulta in cattivo stato, al grezzo, incompleto e senza pavimentazione.

L'impianto di fognatura convoglia i reflui in un pozzetto di raccolta posto nella zona prospiciente la strada sterrata di accesso, e da questo, con pompa di sollevamento, i reflui stessi vengono spinti verso il sifone AQP di fognatura posto in prossimità dell'incrocio con la viabilità principale (via San Domenico). Non è stato possibile verificare la completezza e stato di efficienza del sistema.

È compresa la comproprietà condominiale:

- della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.10)


Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

- depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.106) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
 - della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89 (Visura catastale in Allegato n. 103/B).

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del sig. ...omissis..., promittente acquirente in forza di preliminare di vendita del 26/06/2014 registrato a Taranto il 27/06/2014 al n.7972 e trascritto a Taranto il 27/06/2014 ai nn. 13086/10593.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale sono stati successivamente edificati i due fabbricati in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima è pervenuto alla società "...omissis..." con Atto di vendita per Notar ...omissis... del 28/12/2011, Rep. n.4012, registrato a Taranto il 28/12/2011 al N.19444 e trascritto a Taranto il 30/12/2011 ai nn.



35456/25421, con il quale il venditore ha ceduto alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di Taranto al Fg.299 P.lle 76-324-2017 (Allegato n.4).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dei due fabbricati per complessivi quattro appartamenti in ville bifamiliari è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.8 del 09/01/2012 (Pratica Edilizia n.148/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.13);
2. Permesso di Costruire in Variante N.186 dell'11/07/2013 (Pratica Edilizia n.63/2012) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.14);
3. D.I.A. per Variante in corso d'opera N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Successivamente è stata presentata comunicazione di fine lavori prot. n.508 dell'11/04/2014 (Allegato n.16), benché l'immobile sia incompleto.

- AGIBILITA'

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che agli atti non risultano

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ASTE
GIUDIZIARIE

rilasciata la certificazione di agibilità, né risulta richiesta.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.108) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla D.I.A. N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Risulta solo realizzata una maggiore profondità nella cantinola interrata di circa 40 cm a scapito della profondità dell'intercapedine.

Il perfezionamento della pratica edilizia richiede comunque, oltre al completamento dei lavori in considerazione della incompletezza dell'appartamento, anche la realizzazione degli allacci Enel, acquedotto, gas metano, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, attestazione di prestazione energetica, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (finiture ed impianti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia, per le attività ed opere necessarie fin



18 Pubblicazione o riproduzione o ristampa

al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Taranto in data 17 Febbraio 2012 ai nn.3636/381, per Euro 800.000,00 (ottocentomila), a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro società ...OMISSIS...S.R.L. gravante sulle particelle 76, 324 e 2017 del Foglio 299;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn. 23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ██████████, nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore diomissis..., nato a Taranto il 17 aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

4) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Taranto il 20 Agosto 2014, ai nn. 16538/13314, su disposizione della Corte d'Appello di Lecce, Sez. Distaccata di Taranto, in data 22 Luglio 2014, rep.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



2685/2014, a favore di [REDACTED] nato a Firenze il 31 Luglio 1975 e contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", gravante sulle unità immobiliari censite in Catasto al Foglio 299, particella 2051, subalterni 1, 2, 3 e 4;

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn. 20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, le necessarie opere per rendere l'appartamento abitabile, in quanto l'immobile è incompleto, e l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 750,00 €/mq, val



deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1.300,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dell'area di pertinenza esterna. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Taranto, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona E19 suburbana, immobili di tipo residenziali. Per il piano seminterrato adibito a cantinola, di minore pregio rispetto ai piani superiori abitabili, considerato il cattivo stato di manutenzione per le infiltrazioni verificate, si assume un valore di 450 €/mq.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 80 mq al piano seminterrato, di 68 mq sia al piano rialzato che primo, valutati i balconi estesi 16 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (68+68+16 \times 50\%) \times 750,00 + 80 \times 450,00 = 144.000,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



reddito, valutato congruo un fitto mensile di 700,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 8.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 6.300,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (6.300,00 / 0,03) = 210.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e come tale abitabile. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (750,00/1.300,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 210.000,00 \times 750/1300 = 121.154,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(144.000,00 + 121.154,00) / 2 = 132.577,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 132.500,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 1, categoria A/7 classe 2^a, consistenza 7,5 vani, rendita € 813,42.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^a cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 2, salvo altri.

Valore di mercato: 132.500,00 euro

(euro centotrentaduemilacinquecento/00)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N.14

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 2, categoria A/7 classe 2^, consistenza 7,5 vani, rendita € 813,42.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione in villa bifamiliare, sito in Taranto, località Lama, con accesso indipendente da strada privata sterrata, via San Domenico n.15/D e n.15/E, composta da piano seminterrato, piano rialzato e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

primo piano, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2051 sub 2.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 1, a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 3, salvo altri.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato nel Comune di Taranto-Lama, con accesso da via San Domenico n.15/D e n.15/E, in una zona periferica tra le borgate di Lama e Talsano. L'immobile si raggiunge percorrendo viale Unità d'Italia, via Mediterraneo, svoltando a destra per via San Domenico, successivamente a sinistra dopo circa 300 metri. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civile abitazione.

I servizi e le infrastrutture principali non servono in maniera omogenea tutta la zona. I tronchi dell'acquedotto, della fognatura e del gas attraversano solo la viabilità principale.

Su via san Domenico è presente il tronco di acquedotto, fognatura e gas.

Sulla strada privata, che da accesso alle varie unità immobiliari presenti, sono state realizzate le predisposizioni delle tubazioni per gli allacciamenti alla rete del gas, acquedotto

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



ASTE
GIUDIZIARIE

fognatura.

In Allegato n.109 è riportata la visura catastale storica dell'immobile; in Allegato n.110 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare; in Allegato n.111 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico con evidenziato il fabbricato. L'immobile consiste in un'abitazione in villa bifamiliare con accesso indipendente, adiacente ed in aderenza ad altro immobile della stessa tipologia. Si sviluppa su tre livelli piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. In adiacenza al fabbricato si estende un'area pertinenziale interamente recintata.

In All. n.112 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata in giallo la porzione di fabbricato relativa al subalterno 2.

In Allegato n.113 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.114 è riportata la planimetria dell'abitazione così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Nelle foto n.107 è visibile il prospetto esterno del fabbricato e la zona d'ingresso al lotto recintato.

Il fabbricato è stato costruito dalla ditta "...omissis..." dal 2012 al 2014, in base alla documentazione esistente agli atti presso l'Ufficio

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



**ASTE
GIUDIZIARIE**

Tecnico del Comune di Taranto. L'unità immobiliare è completa; l'impresa ha comunicato in data 11/04/2014 l'ultimazione dei lavori per l'intero complesso composto da quattro ville bifamiliari.

Il lotto recintato ha una superficie di circa 275 mq compresa l'area di sedime del fabbricato. La superficie lorda del fabbricato al piano terra è pari a 61 mq circa; la superficie lorda del piano interrato è pari a circa 76 mq oltre l'intercapedine; la superficie lorda del primo piano è di circa 61 mq, oltre ai balconi per complessivi 14 mq circa.

I tre piani sono comunicanti tramite scala interna, al piano interrato si può accedere anche tramite una rampa di scale esterna, posta dalla parte opposta rispetto alla strada di accesso, in corrispondenza dell'intercapedine.

Il piano seminterrato è composto da cantinola con angolo cottura e un vano dispensa, e comunica con vano scala con il sovrastante piano rialzato. Le foto nn. 108-109-110 sono rappresentative dello stato del piano seminterrato.

Questo piano ha una superficie utile di circa 67 mq, oltre all'intercapedine, lorda di circa 76 mq

L'altezza utile è pari a 2,80 mt. La pavimentazione è in gres porcellanato formato 45x45 cm. Intonaco civile liscio. L'intercapedine è rivestita con



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

intonacato grezzo. La parete dell'angolo cottura è rivestita con piastrelle. Porta d'ingresso blindata. È presente un ventilconvettore marca "Ferroli".

Il piano rialzato è composto da ingresso-soggiorno con vano scala (Foto n.111 e n.112), cucina e bagno (Foto n.113 e n.114) per complessivi 51 mq utili (61 mq lordi), oltre a due terrazzini d'ingresso per una superficie di circa 9 mq. L'altezza utile è pari a 2,70 mt.

Il pavimento è in gres porcellanato formato 45x45 cm; cucina (Foto n.113) con pareti rivestite con piastrelle su due lati.

Il bagno è pavimentato e rivestito in gres ceramico formato 33x33 cm, provvisto di lavabo, vaso, bidet, e box doccia (Foto n.114). Infissi esterni in lega di alluminio rivestito con finitura superficiale tipo legno e vetrocamera, persiane esterne in lega di alluminio. Porte interne scorrevoli in legno tamburato di colore chiaro. Porta d'ingresso blindata. Radiatori in lega di alluminio. Impianto di condizionamento solo predisposizione per uno split.

Il primo piano è composto da disimpegno con scala, tre camere da letto e bagno (Foto nn. 115-116-117), per complessivi 50 mq utili (61 mq lordi), oltre ai due balconi per complessivi 14 mq circa. L'altezza utile è pari a 2,70 mt. Intonaco liscio pittato

colori pastello. Pavimento in gres porcellanato formato 45x45 cm. Porte interne in legno tutte scorrevoli. Radiatori in lega di alluminio. Il bagno è pavimentato e rivestito in gres ceramico formato 33x33 cm, provvisto di lavabo con mobiletto, vaso, bidet, box doccia e termo-arredo. Entrambi i balconi sono coperti con tettoia in legno lamellare con copertura spiovente. Impianto di condizionamento con sola predisposizione in tutte le camere.

Le strutture del fabbricato sono portanti con telaio in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. Muri esterni da 35 cm di spessore, a doppio paramento con blocco esterno tipo Alveolater tufo da 10 cm all'interno è interposto pannello isolante di polistirene. I muri esterni sono rivestiti con intonaco spatolato e rivestiti con zoccolatura alta 90 cm.

Nel piano interrato è sistemata una caldaia a pellet la quale alimenta i radiatori presenti su tutti i piani. L'immobile è allacciato alla rete di gas metano; la caldaia è collocata all'esterno al piano terra ed allo stato attuale alimenta soltanto l'impianto di acqua calda sanitaria.

Impianto elettrico sottotraccia completo di frutti mancante di placche, completo di impianto citofonico e di allarme.

L'immobile è allacciato all'impianto di acquedotto



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

fognatura.

L'area esterna di pertinenza (Foto n. 118 e n.119) è recintata con muro in blocchi di calcestruzzo, alto 2,50 mt, intonacato e rivestito in gres sino ad 1,80 mt. L'ingresso è composto da tre pilastri di dimensione 30x30 cm con un cancello carrabile ed uno pedonale in acciaio zincato; quello carrabile è azionato da motore elettrico con telecomando. Marciapiede pavimentato con mattoni in gres formato 33x33 cm. Area carrabile e di parcheggio pavimentata con mattoni di cemento 40x40 cm e bordura a verde lungo il confine. In corrispondenza delle verandine è stata realizzata una pensilina in legno che sporge oltre la copertura di circa 30 cm.

Sul retro lungo il muro di confine sono stati realizzati due manufatti di forma rettangolare, in legno, di tipo rimovibile, fissati al pavimento con staffe in ferro. La sagoma planimetrica di tali manufatti in legno è indicata nella planimetria dello stato di fatto in Allegato n.114. Il primo manufatto (Foto n.120) ha una superficie di circa 17 mq, l'altezza è pari ad 1,85 mt, le dimensioni complessive 5,70x3,00 mt, suddiviso in due ambienti, chiusi con due porte scorrevoli; il secondo manufatto con le stesse caratteristiche del precedente ha una superficie di circa 4 mq, l'altezza è pari a 1,85 mt, le dimensioni 2,80x1,80



mt, è aperto lateralmente e al suo interno è presente un lavandino.

L'impianto di fognatura convoglia i reflui in un pozzetto di raccolta posto nella zona prospiciente la strada sterrata di accesso, e da questo, con pompa di sollevamento, i reflui stessi vengono spinti verso il sifone AQP di fognatura posto in prossimità dell'incrocio con la viabilità principale (via San Domenico).

La superficie complessiva del lotto, comprensiva della parte coperta dai manufatti, è di circa 275 mq. L'area esterna pertinenziale comprensiva dell'area dei depositi è di circa 182 mq.

È compresa la comproprietà condominiale:

- della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.112) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.112) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2,02 R.A. € 0,89 (Visura catastale in Allegato n. 109/B).

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del sig. [REDACTED]

[REDACTED] promittente acquirente in forza di preliminare di vendita del 07/05/2014 registrato a Taranto l'8/05/2014 al n.5818 e trascritto a Taranto l'8/05/2014 ai nn. 9831/7994.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale sono stati successivamente edificati i due fabbricati in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima è pervenuto alla società "...omissis..." con Atto di vendita per Notar ...omissis... del 28/12/2011, Rep. n.4012, registrato a Taranto il 28/12/2011 al N.19444 e trascritto a Taranto il 30/12/2011 ai nn. 35456/25421, con il quale il venditore ha ceduto alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di Taranto al Fg.299 P.lle 76-324-2017 (Allegato n.4).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dei due fabbricati per complessivi quattro appartamenti in ville bifamiliari è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

Publicazio
ripubblicazione o ripro



1. Permesso di Costruire N.8 del 09/01/2012 (Pratica Edilizia n.148/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.13);
2. Permesso di Costruire in Variante N.186 dell'11/07/2013 (Pratica Edilizia n.63/2012) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.14);
3. D.I.A. per Variante in corso d'opera N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Successivamente è stata presentata comunicazione di fine lavori prot. n.508 dell'11/04/2014 (Allegato n.16).

- AGIBILITA'

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che agli atti non risulta rilasciata la certificazione di agibilità, né risulta richiesta.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.114) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla D.I.A. N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Risulta solo realizzata una maggiore profondità nella cantinola interrata di circa 40 cm a scapito della profondità dell'intercapedine in una direzione, di 20 cm nell'altra direzione.

Publicazio
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

Inoltre nella successiva stima dell'immobile non vengono considerati i manufatti esterni in legno in quanto non conformi al progetto approvato, prevedendone la rimozione.

Il perfezionamento della pratica edilizia richiede comunque, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, attestazione di prestazione energetica, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie per completare l'appartamento (piccole finiture) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia, per le attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1)Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Taranto in data 17 Febbraio 2012 ai nn.3636/381, per Euro 800.000,00 (ottocentomila), a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro società ...OMISSIS...S.R.L. gravante sulle particelle 76, 324 e 2017 del Foglio



Publicazione
ripubblicazione o ripro

299;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn. 23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

4)Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Taranto il 20 Agosto 2014, ai nn. 16538/13314, su disposizione della Corte d'Appello di Lecce, Sez. Distaccata di Taranto, in data 22 Luglio 2014, rep. 2685/2014, a favore di [REDACTED] nato a Firenze il 31 Luglio 1975 e contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", gravante sulle unità immobiliari censite in Catasto al Foglio 299, particella 2051, subalterni 1, 2, 3 e 4;

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn. 20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.",



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.100,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dell'area di pertinenza esterna, escludendo i manufatti in legno in quanto non conformi al progetto approvato, prevedendone la rimozione. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione



coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Taranto, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona E19 suburbana, immobili di tipo residenziali. Per il piano seminterrato adibito a cantinola, di minore pregio rispetto ai piani superiori abitabili, si assume un valore di 700 €/mq.

Pertanto, considerata la superficie lorda di 76 mq al piano seminterrato, di 61 mq sia al piano rialzato che primo, valutati i balconi estesi 14 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (61+61+14 \times 50\%) \times 1.100,00 + 76 \times 700,00 = 195.100,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 700,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 8.400,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 6.300,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (6.300,00 / 0,03) = 210.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e munito

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
1ª ripubblicazione o ripro



agibilità. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.050,00/1.250,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 210.000,00 \times 1100/1250 = 184.800,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(195.100,00 + 184.400,00) / 2 = 189.950,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 189.900,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano), censito in catasto fabbricati al Pg. 299 P.lla 2051 sub 2, categoria A/7 classe 2^a, consistenza 7,5 vani, rendita € 813,42.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta

nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 1, a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 3, salvo altri.

Valore di mercato: 189.900,00 euro

(euro centoottantanovemilannovecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
2019
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N.15

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 3, categoria A/7 classe 2[^], consistenza 6 vani, rendita € 650,74.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1[^] cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione in villa bifamiliare, sito in Taranto, località Lama, con accesso indipendente da strada privata sterrata, via San Domenico n.15/F e n.15/G, composta da piano terra e primo piano, distinto in

28 Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg.299
P.lla 2051 sub 3.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 2, a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 4, salvo altri.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato nel Comune di Taranto-Lama, con accesso da via San Domenico n.15/F e n.15/G, in una zona periferica tra le borgate di Lama e Talsano. L'immobile si raggiunge percorrendo viale Unità d'Italia, via Mediterraneo, svoltando a destra per via San Domenico, successivamente a sinistra dopo circa 300 metri. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civile abitazione.

I servizi e le infrastrutture principali non servono in maniera omogenea tutta la zona. I tronchi dell'acquedotto, della fognatura e del gas attraversano solo la viabilità principale.

Su via san Domenico è presente il tronco di acquedotto, fognatura e gas.

Sulla strada privata, che da accesso alle varie unità immobiliari presenti, sono state realizzate le predisposizioni delle tubazioni per gli allacciamenti alla rete del gas, acquedotto



ASTE
GIUDIZIARIE

fognatura.

In Allegato n.115 è riportata la visura catastale storica dell'immobile; in Allegato n.116 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare; in Allegato n.117 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico con evidenziato il fabbricato. L'immobile consiste in un'abitazione in villa bifamiliare con accesso indipendente, adiacente ed in aderenza ad altro immobile della stessa tipologia. Si sviluppa su due livelli piano terra e primo piano. In adiacenza al fabbricato si estende un'area pertinenziale interamente recintata.

In All. n.118 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata in giallo la porzione di fabbricato relativa al subalterno 3.

In Allegato n.119 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.120 è riportata la planimetria dell'abitazione così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Nella foto n.121 è visibile il prospetto esterno del fabbricato e la zona d'ingresso al lotto recintato.

Il fabbricato è stato costruito dalla ditta "...omissis..." dal 2012 al 2014, in base alla documentazione esistente agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto. L'unità immobiliare



completa; l'impresa ha comunicato in data 11/04/2014 l'ultimazione dei lavori per l'intero complesso composto da quattro ville bifamiliari.

Il lotto recintato ha una superficie di circa 220 mq compresa l'area di sedime del fabbricato. La superficie lorda del fabbricato al piano terra è pari a 55 mq circa; la superficie lorda del primo piano è di circa 50 mq, oltre ai balconi per complessivi 16 mq circa.

Al piano superiore si accede esclusivamente tramite scala interna. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno con vano scala (Foto n.122 e n.123), cucina (Foto n.124) e bagno (Foto n.125) ed ha una superficie utile complessiva di circa 44 mq e lorda di 55 mq circa. L'altezza utile è pari a 2,70 mt. I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio pittato di diversa colorazione. Il pavimento è in gres porcellanato formato 60x15 cm. Il bagno è pavimentato e rivestito, provvisto dei seguenti accessori: lavabo con mobile, vaso, bidet, box doccia e termo-arredo, porta scorrevole in legno tamburato di colore chiaro. Nel sottoscala è presente un boiler, attacco per lavatrice e lavandino. Infissi esterni in lega di alluminio con finitura superficiale tipo legno e vetrocamera.



persiane esterne in lega di alluminio e zanzariere. Porta d'ingresso blindata. I radiatori sono in lega di alluminio. Nel soggiorno è presente un caminetto. Tubazioni incassate per impianto di climatizzazione con predisposizione per uno split nell'ingresso.

Il primo piano è composto da due camere da letto (Foto n.126 e n.127), bagno (Foto n.128), disimpegno (Foto n.129) e due balconi. Ha una superficie utile complessiva di circa 39 mq e lorda di 50 mq circa, oltre ai due balconi per complessivi 16 mq circa. L'altezza utile è pari a 2,70 mt. Intonaco civile liscio. La scala e il disimpegno rivestiti con pavimento in gres formato 90x90 cm. Pavimento nelle camere da letto come al piano inferiore, in gres porcellanato formato 60x15 cm. Terrazzini pavimentati in gres formato 30x30 cm. Infissi esterni in lega di alluminio con finitura superficiale tipo legno e vetrocamera, persiane esterne in lega di alluminio e zanzariere. Porte interne in legno due di tipo scorrevole e una ad anta battente. Il bagno è rivestito e pavimentato in gres porcellanato formato 60x60 cm, provvisto di lavabo su mobile, vaso, bidet, vasca angolare e termo-arredo in acciaio cromato.

Predisposizione per impianto di climatizzazione, con possibilità di installare uno split per camera.

Le strutture portanti del fabbricato sono con tela

Publicazio
201
ripubblicazione o ripro

in calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. Muri esterni da 35 cm di spessore, a doppio paramento con blocco esterno di Alveolater tufo da 10 cm all'interno è interposto pannello isolante di polistirene. I muri esterni sono rivestiti con intonaco tipo spatolato e zoccolatura in gres alta 90 cm.

E' installata una caldaia murale a gas metano ditta "Ferroli" in nicchia esterna non funzionante perché l'immobile non è allacciato alla rete di gas. Impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e placche ditta "Vimar". Impianto di allarme. Impianto videocitofonico con due dis...omissis..., uno per ciascun piano, con apertura comandata dall'interno solo per il cancello pedonale.

L'immobile è allacciato all'impianto di acquedotto e fognatura.

L'area esterna di pertinenza è recintata con muro in blocchi di calcestruzzo alto circa 2,50 mt, intonacato e con zoccolatura in gres dello stesso tipo del fabbricato. L'ingresso comprende un cancello carrabile ed uno pedonale in acciaio zincato; quello carrabile è azionato da motore elettrico con telecomando. Marciapiede pavimentato con mattoni in gres formato 33x33 cm. Area carrabile e di parcheggio pavimentata con mattoni di cemento 40x40 cm e bordura a verde lungo il muro di confine.



L'area esterna (Foto n.130) si presenta in buono stato di manutenzione.

L'impianto di fognatura convoglia i reflui in un pozzetto di raccolta posto nella zona prospiciente la strada sterrata di accesso, e da questo, con pompa di sollevamento, i reflui stessi vengono spinti verso il sifone AQP di fognatura posto in prossimità dell'incrocio con la viabilità principale (via San Domenico).

La superficie complessiva del lotto, comprensiva della parte coperta dai manufatti, è di circa 220 mq. L'area esterna pertinenziale è di circa 165 mq.

È compresa la comproprietà condominiale:

- della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.118) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.118) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89 (Visura catastale in Allegato)

n. 115/B).

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso della sig.ra [REDACTED] promittente acquirente in forza di preliminare di vendita del 07/05/2014 registrato a Taranto l'8/05/2014 al n.5819 e trascritto a Taranto l'8/05/2014 ai nn. 9832/7995.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale sono stati successivamente edificati i due fabbricati in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima è pervenuto alla società "...omissis..." con Atto di vendita per Notar ...omissis... del 28/12/2011, Rep. n.4012, registrato a Taranto il 28/12/2011 al N.19444 e trascritto a Taranto il 30/12/2011 ai nn. 35456/25421, con il quale il venditore ha ceduto alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di Taranto al Fg.299 P.lle 76-324-2017 (Allegato n.4).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dei due fabbricati per complessivi quattro appartamenti in ville bifamiliari è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.8 del 09/01/2012 (Prati)



Edilizia n.148/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.13);

2. Permesso di Costruire in Variante N.186 dell'11/07/2013 (Pratica Edilizia n.63/2012) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.14);

3. D.I.A. per Variante in corso d'opera N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Successivamente è stata presentata comunicazione di fine lavori prot. n.508 dell'11/04/2014 (Allegato n.16).

- AGIBILITA'

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che agli atti non risulta rilasciata la certificazione di agibilità, né risulta richiesta.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.120) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla D.I.A. N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Per il perfezionamento della pratica edilizia e per il rilascio del certificato di agibilità sono necessari comunque, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, attestazione di prestazione energetica, documentazione comunque non rinvenuta.

all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie (allacciamenti) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia, per le attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Taranto in data 17 Febbraio 2012 ai nn.3636/381, per Euro 800.000,00 (ottocentomila), a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro società ...OMISSIS...S.R.L. gravante sulle particelle 76, 324 e 2017 del Foglio 299;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn. 23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED], nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore diomissis..., nato a Taranto il 17 aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

4)Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Taranto il 20 Agosto 2014, ai nn. 16538/13314, su disposizione della Corte d'Appello di Lecce, Sez. Distaccata di Taranto, in data 22 Luglio 2014, rep. 2685/2014, a favore di [REDACTED] nato a Firenze il 31 Luglio 1975 e contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", gravante sulle unità immobiliari censite in Catasto al Foglio 299, particella 2051, subalterni 1, 2, 3 e 4;

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn. 20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto dell'



caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.100,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dell'area di pertinenza esterna. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Taranto, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona E19 suburbana, immobili di tipo residenziali. Pertanto, considerata la superficie lorda di 55 mq al piano terra, di 50 mq al primo piano, valutati i balconi estesi 16 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (55+50+16 \times 50\%) \times 1.100,00 = 124.300,00 \text{ Euro}$$

Publicazio

2^a ripubblicazione o ripro



Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 500,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.500,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (4.500,00 / 0,03) = 150.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e munito di agibilità. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.100,00/1.250,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$$V2 = 150.000,00 \times 1100/1250 = 132.000,00 \text{ Euro.}$$

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$$V = (V1 + V2) / 2 =$$

$$(124.300,00 + 132.000,00) / 2 = 128.150,00 \text{ Euro}$$

Arrotondati a **Euro 128.000,00.**

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento per civile

Publicazione
2^a ripubblicazione o ripro

abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 3, categoria A/7 classe 2^, consistenza 6 vani, rendita € 650,74.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 2, a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 4, salvo altri.

Valore di mercato: 128.000,00 euro

(euro centoventottomila/00)

Publicazione

2^a ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE

LOTTO N.16

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 4, categoria A/7 classe 2[^], consistenza 6 vani, rendita € 650,74.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1[^] cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione in villa bifamiliare, sito in Taranto, località Lama, con accesso indipendente da strada privata sterrata, via San Domenico n.15/H e n.15/L, composta da piano terra e primo piano, distinto in

Publicazione
2^a ripubblicazione o ripro

Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al Fg.299
P.lla 2051 sub 4.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 3, a nord con area destinata a parcheggio (bene comune non censibile) contraddistinta con il sub 6, salvo altri.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato nel Comune di Taranto-Lama, con accesso da via San Domenico n.15/H e n.15/I, in una zona periferica tra le borgate di Lama e Talsano. L'immobile si raggiunge percorrendo viale Unità d'Italia, via Mediterraneo, svoltando a destra per via San Domenico, successivamente a sinistra dopo circa 300 metri. La zona è caratterizzata dalla diffusa presenza di fabbricati per civile abitazione.

I servizi e le infrastrutture principali non servono in maniera omogenea tutta la zona. I tronchi dell'acquedotto, della fognatura e del gas attraversano solo la viabilità principale.

Su via san Domenico è presente il tronco di acquedotto, fognatura e gas.

Sulla strada privata, che da accesso alle varie unità immobiliari presenti, sono state realizzate le predisposizioni delle tubazioni per

Publicazio
2 **ripubblicazione o ripro**



allacciamenti alla rete del gas, acquedotto e fognatura.

In Allegato n.121 è riportata la visura catastale storica dell'immobile; in Allegato n.122 lo stralcio di mappa catastale in cui è stato evidenziato il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare; in Allegato n.123 è riportato uno stralcio aerofotogrammetrico con evidenziato il fabbricato. L'immobile consiste in un'abitazione in villa bifamiliare con accesso indipendente, adiacente ed in aderenza ad altro immobile della stessa tipologia. Si sviluppa su due livelli piano terra e primo piano. In adiacenza al fabbricato si estende un'area pertinenziale interamente recintata.

In All. n.124 è riportato l'elaborato planimetrico catastale in cui è evidenziata in giallo la porzione di fabbricato relativa al subalterno 4.

In Allegato n.125 è riportata la planimetria catastale. In Allegato n.126 è riportata la planimetria dell'abitazione così come rilevata in occasione del sopralluogo effettuato con le relative dimensioni.

Nella foto n.131 è visibile il prospetto esterno del fabbricato e la zona d'ingresso al lotto recintato.

Il fabbricato è stato costruito dalla ditta "...omissis..." dal 2012 al 2014, in base alla documentazione esistente agli atti presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Taranto. L'unità immobiliare è completa; l'impresa ha comunicato in data 11/04/2014 l'ultimazione dei lavori per l'intero complesso composto da quattro ville bifamiliari.

Il lotto recintato ha una superficie di circa 170 mq compresa l'area di sedime del fabbricato. La superficie lorda del fabbricato al piano terra è pari a 55 mq circa; la superficie lorda del primo piano è di circa 45 mq, oltre ai balconi per complessivi 24 mq circa.

Al piano superiore si accede esclusivamente tramite scala interna. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno (Foto n.132) con vano scala, cucina (Foto n.133) e bagno (Foto n.134). Ha una superficie utile di circa 45 mq ed una superficie lorda di circa 55 mq. L'altezza utile è pari a 2,70 mt. I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio. Il pavimento è in gres ceramico formato 60x15 cm. Zona cucina con parete rivestita di piastrelle. Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica, provvisto di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Si evidenzia la presenza di tracce di umido sulla parete e su parte del solaio dovute a perdite della colonna montante proveniente dal bagno posto al piano superiore (Foto n.135). Gli infissi



esterni in lega di alluminio con finitura superficiale tipo legno e vetrocamera, persiane esterne in lega di alluminio. Porta d'ingresso blindata. Predisposizione per il condizionamento con tubazioni per alimentare uno split nell'ingresso-soggiorno.

Il primo piano è composto da disimpegno, bagno (Foto n.136), due camere da letto (Foto n.137 e n.138), di cui una con cabina armadio. Ha una superficie utile di circa 34 mq compreso vano scala, oltre ai due balconi per complessivi 24 mq. La superficie lorda è di circa 45 mq. L'altezza utile è pari a 2,70 mt. I muri interni sono rivestiti con intonaco civile liscio. Pavimento come al piano inferiore, in gres ceramico formato 60x15 cm. balconi pavimentati in gres formato 30x30 cm. Infissi esterni in lega di alluminio con finitura superficiale tipo legno e vetrocamera, persiane esterne in lega di alluminio. Porte interne in legno tamburato bianche, scorrevoli tipo guscio e scorrevole con telaio esterno nella camera da letto. Il bagno è rivestito e pavimentato in ceramica, provvisto di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia. Impianto di climatizzazione con predisposizione per due split, uno per camera; predisposizione sui terrazzini per le macchine dell'impianto di condizionamento.

Le strutture portanti sono con telaio

27 Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

calcestruzzo armato, solai piani di tipo latero-cementizio. Muri esterni da 35 cm di spessore, a doppio paramento con blocco esterno di Alveolater tufo da 10 cm all'interno è interposto pannello isolante di polistirene. I muri esterni sono rivestiti con intonaco tipo spatolato e zoccolatura in lastre di gres alta circa 1 mt.

Predisposizione per l'impianto di riscaldamento ma non sono installati né i radiatori né la caldaia. L'immobile risulta allacciato alla rete di gas metano. L'impianto elettrico è sottotraccia. Impianto di allarme completo. L'immobile è allacciato all'impianto di acquedotto e fognatura.

L'area esterna di pertinenza è recintata con muro in blocchi di calcestruzzo, alto 2,50 mt, intonacato al grezzo. L'ingresso è delimitato da tre pilastri di dimensione 30x30 cm, con cancello carrabile a due ante e pedonale tutti in acciaio zincato, quello carrabile è azionato da motore elettrico.

Il marciapiede pavimentato con mattoni in gres formato 33x33 cm. La restante parte dell'area esterna di pertinenza è sistemata con ciottoli (Foto n.139 e n.140). L'area esterna si presenta in discreto stato di manutenzione. Sul retro del fabbricato è stata realizzata una tettoia in legno che ricopre una superficie di circa 9 mq.

L'impianto di fognatura convoglia i reflui in



pozzetto di raccolta posto nella zona prospiciente la strada sterrata di accesso, e da questo, con pompa di sollevamento, i reflui stessi vengono spinti verso il sifone AQP di fognatura posto in prossimità dell'incrocio con la viabilità principale (via San Domenico).

La superficie complessiva del lotto, comprensiva della parte coperta dai manufatti, è di circa 170 mq. L'area esterna pertinenziale è di circa 115 mq.

È compresa la comproprietà condominiale:

- della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.118) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico (All. n.118) depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.11a 2017, orto di 1^a cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89 (Visura catastale in Allegato n. 121/B).

Si ribadisce l'incompletezza dell'immobile relativamente all'impianto di riscaldamento

Publicazione
2^a ripubblicazione o ripro



quanto non sono installati né i radiatori né la caldaia, oltre alla presenza di consistenti tracce di umido derivanti da perdite dalla colonna montante proveniente dal bagno del primo piano (Foto n. 135 e n.141).

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso della sig. XXXXXXXXXX promittente acquirente in forza di preliminare di vendita del 21/05/2014 registrato a Taranto il 23/05/2014 al n.6494 e trascritto a Taranto il 23/05/2014 ai nn. 11050/9021.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale sono stati successivamente edificati i due fabbricati in cui è compreso l'appartamento oggetto di stima è pervenuto alla società "...omissis..." con Atto di vendita per Notar ...omissis... del 28/12/2011, Rep. n.4012, registrato a Taranto il 28/12/2011 al N.19444 e trascritto a Taranto il 30/12/2011 ai nn. 35456/25421, con il quale il venditore ha ceduto alla società ...omissis... il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di Taranto al Fg.299 P.lle 76-324-2017 (Allegato n.4).

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che la costruzione dei

fabbricati per complessivi quattro appartamenti in ville bifamiliari è stata assentita con i seguenti atti autorizzativi/abilitativi:

1. Permesso di Costruire N.8 del 09/01/2012 (Pratica Edilizia n.148/2010) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.13);
2. Permesso di Costruire in Variante N.186 dell'11/07/2013 (Pratica Edilizia n.63/2012) rilasciato alla ditta ...omissis...s.r.l. (Allegato n.14);
3. D.I.A. per Variante in corso d'opera N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15).

Successivamente è stata presentata comunicazione di fine lavori prot. n.508 dell'11/04/2014 (Allegato n.16).

- AGIBILITA'

In base alle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che agli atti non risulta rilasciata la certificazione di agibilità, né risulta richiesta.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Lo stato di fatto dell'appartamento (planimetria in Allegato n.126) è sostanzialmente conforme alla planimetria di progetto allegata alla D.I.A. N.1 prot. N.1839 del 07/01/2014 (Allegato n.15), ad eccezione di un divisorio creato nella camera



letto al primo piano per la realizzazione della cabina armadio, divisorio non riportato in progetto né in planimetria catastale.

Per il perfezionamento della pratica edilizia e per il rilascio del certificato di agibilità sono necessari comunque, collaudo statico, certificazioni relative agli impianti, attestazione di prestazione energetica, documentazione comunque non rinvenuta all'interno del fascicolo edilizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto.

Nella successiva stima del valore venale dell'immobile si opererà un opportuno deprezzamento rispetto ai correnti prezzi di mercato, tenendo conto sia delle opere necessarie (impianto termico e risanamento zone con umido ed eliminazione delle cause) sia quanto necessario per il perfezionamento della pratica edilizia, per le attività ed opere necessarie fino al rilascio del certificato di agibilità.

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Taranto in data 17 Febbraio 2012 ai nn.3636/381, per Euro 800.000,00 (ottocentomila), a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro società ...OMISSIS...S.R.L.



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

gravante sulle particelle 76, 324 e 2017 del Foglio 299;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn. 23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo 1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore diomissis..., nato a Taranto il 17 aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

4)Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Taranto il 20 Agosto 2014, ai nn. 16538/13314, su disposizione della Corte d'Appello di Lecce, Sez. Distaccata di Taranto, in data 22 Luglio 2014, rep. 2685/2014, a favore di [REDACTED] nato a Firenze il 31 Luglio 1975 e contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", gravante sulle unità immobiliari censite in Catasto al Foglio 299, particella 2051, subalterni 1, 2, 3 e 4;

5) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn. 20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, reperto



1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'appartamento viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Taranto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto al centro urbano, considerato l'effettivo stato di manutenzione generale, parti mancanti e vizi esistenti, l'incidenza di quanto occorrente per ottenere l'agibilità dell'immobile, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a **1.050,00 €/mq**, valore deprezzato per le ragioni di cui sopra rispetto ad un nell'ipotesi di immobile completo, operando un deprezzamento rispetto ad un valore commerciale di riferimento di 1.250,00 €/mq riferibile ad un appartamento completo, privo di vizi di alcun tipo. Il valore unitario sopra indicato si riferisce alla superficie lorda, comprensivo dell'incidenza dell'area di pertinenza esterna. Il valore sopra indicato per un appartamento completo e di nuova costruzione è coerente con i valori unitari indicati nella base



dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Taranto, 1° semestre 2014 (ultimo dato disponibile) per la zona E19 suburbana, immobili di tipo residenziali. Pertanto, considerata la superficie lorda di 55 mq al piano terra, di 50 mq al primo piano, valutati i balconi estesi 16 mq con un'incidenza del 50%, si ottiene il seguente valore dell'immobile:

$$V1 = (55+45+24 \times 50\%) \times 1.050,00 = 117.600,00 \text{ Euro}$$

Utilizzando il metodo della capitalizzazione del reddito, valutato congruo un fitto mensile di 500,00 euro per l'equivalente immobile finito e completamente funzionale, si ottiene un reddito annuo lordo di 6.000,00 euro. Detratto il 25% per spese generali e manutenzione, si ottiene un reddito netto annuo di 4.500,00 euro, che al tasso medio del 3%, fornisce un valore attuale pari a:

$$V2' = (4.500,00 / 0,03) = 150.000,00 \text{ Euro.}$$

Il valore determinato con il metodo della capitalizzazione del reddito si riferisce all'immobile che produce un reddito e munito di agibilità. Per valutare l'incompletezza dell'immobile si riduce detto valore proporzionalmente ai prezzi unitari (1.050,00/1.250,00) già utilizzati col primo metodo, tra valore a metro quadro nello stato attuale e valore a metro quadro dell'appartamento completo:

$V2 = 150.000,00 \times 1050/1250 = 126.000,00$ Euro.

Facendo la media del valore ottenuto con i due metodi, si ottiene il più probabile valore dell'immobile:

$V = (V1 + V2) / 2 =$

$(117.600,00 + 126.000,00) / 2 = 121.800,00$ Euro

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 4, categoria A/7 classe 2[^], consistenza 6 vani, rendita € 650,74.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1[^] cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 3, a nord con area destinata a parcheggio (bene comune non censibile) contraddistinta con il sub 6, salvo altri.

Valore di mercato: 121.800,00 euro
(euro centoventunomilaottocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
2^a ripubblicazione o riproduzione

LOTTO N. 17

Piena proprietà del terreno incolto alla periferia sud di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, censito in catasto terreni al Fg. 13 P.lla 1703, superficie di are 15 e centiare 29, qualità uliveto di 4^ classe, R.D. € 2,37; R.A. € 2,37.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un terreno incolto sito in San Giorgio Jonico, località Belvedere, avente superficie catastale di 1529 mq. Il fondo è distinto in Catasto Terreni del Comune di San Giorgio Jonico al Fg. 13 P.lla 1703 qualità uliveto di cl 4^.

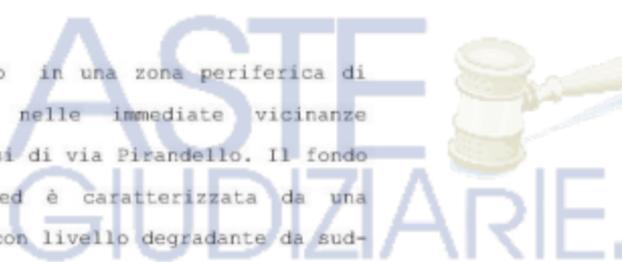
Confina a nord con P.lla 1480 dello stesso foglio di mappa 13, a sud con P.lle 1704-1705-1663, salvo altri.

-DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in una zona periferica di San Giorgio Jonico, nelle immediate vicinanze dell'abitato, nei pressi di via Pirandello. Il fondo si presenta incolto ed è caratterizzata da una consistente pendenza, con livello degradante da sud-est verso nord-ovest.

In Allegato n.127 è riportata la visura catastale del terreno oggetto del presente lotto. In Allegato n.128 è riportato uno stralcio di mappa catastale con evidenziata la particella 1703. L'Allegato n.129

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**



è uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato l'immobile.

L'appezzamento di terreno non è delimitato in loco in quanto è privo di recinzione e non è possibile identificare gli esatti confini, anche in considerazione della forma irregolare riscontrabile nella mappa catastale (Allegato n.128).

Le foto n.142 e n.143 sono descrittive del tipo di terreno caratterizzante la zona.

La zona presenta vari terrazzamenti delimitati con muretti a secco in cattivo stato di manutenzione.

Il lotto ha estensione di 1.529 mq (superficie catastale della particella 1703).

L'area risulta incolta, priva di vegetazione significativa e priva di recinzione.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nel possesso del Fallimento "...omissis..." ed attualmente libera.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo è pervenuto alla società "...omissis..." con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Taranto del 16/03/2011 rep. 1029, registrato a Taranto il 31/03/2011 al N.1931 e trascritto a Taranto il 04/04/2011 ai nn.8282/5114 (Allegato n.5).

-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di

Publicazione
21
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

Giorgio Jonico il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il certificato rilasciato prot. n.0002667 del 04/03/2015 (Allegato n.130) attesta che la particella 1703 del Foglio 13 ricade nel vigente Programma di Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona di Espansione C3".

Come indicato nel C.D.U. allegato, nel piano esecutivo della zona C3, la particella 1703 concorre alla formazione di viabilità di piano. Lo strumento urbanistico esecutivo si attua attraverso il principio dell'indifferenza all'utilizzazione del suolo tra tutti i proprietari delle aree interessate, previa cessione gratuita al comune delle aree pubbliche previste dal piano.

Nella cartografia del P.P.T.R., approvato con Deliberazione di G.R. n.176 del 16/02/2015, pubblicata sul B.U.R. della Regione Puglia n.40 del 23/03/2015, la particella ricade nelle COMPONENTI CULTURALI - beni paesaggistici- immobili ed aree di notevole interesse pubblico e nelle COMPONENTI IDROLOGICHE - ulteriori contesti paesaggistici - vincolo idrogeologico.

L'edificazione, nell'ambito della zona "C3" del vigente P.d.F., prevede il rispetto delle seguenti norme di attuazione:

Publicazio
2^a ripubblicazione o ripro

Indici edilizi	
Indice	Tipo/Valore
Destinazione	Residenziale
Indice di fabbricabilità territoriale	1,2 mc/mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	2,5 mc/mq
Lotto minimo	700 mq
Indice di copertura	35%
Altezza massima	8,0 mt.
N. Piani	2 (P.T.+1*)

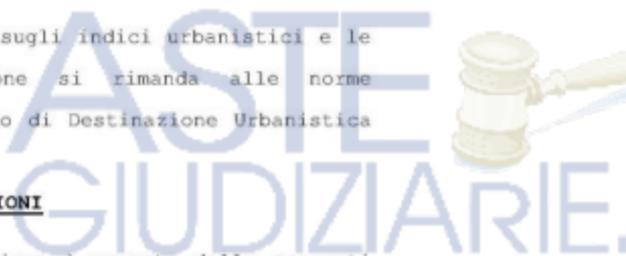
Per maggiori dettagli sugli indici urbanistici e le modalità di attuazione si rimanda alle norme allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n.130).

-ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La consistenza immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Pignoramento immobiliare trascritto a Taranto in data 19 Maggio 1995 ai nn.8864/7563, a favore del Banco di Napoli S.p.A., con sede in Napoli e cont.

2) Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



[REDACTED] la cui cancellazione è stata ordinata limitatamente all'immobile oggetto della presente relazione, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Taranto nel proprio Decreto di Trasferimento in data 16 Marzo 2011;

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 14 Settembre 2011 ai nn.23616/4586, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, e contro [REDACTED] in estensione di altra ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 10 maggio 1994 al n.818 che gravava solo per un terzo indiviso sul bene in oggetto.

Relativamente all'ipoteca di riferimento iscritta a Taranto il 10 Maggio 1994 al n.818 particolare, la cancellazione è stata ordinata, limitatamente all'immobile oggetto della presente relazione, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Taranto nel proprio Decreto di Trasferimento in data 16 Marzo 2011, ma che detta cancellazione non è mai stata annotata presso l'Agenzia del Territorio di Taranto;

3) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Dicembre 2013 ai nn.23129/2648, su ordine del Tribunale di Taranto, Sezione Lavoro, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di [REDACTED] nato a Taranto il 30 Marzo



ASTE GIUDIZIARIE

21 Pubblicazione o riproduzione

1986, per Euro 65.000,00 (sessantacinquemila);

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 26 Febbraio 2014 ai nn.4283/312, su ordine del Tribunale di Modena, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore della società "...OMISSIS...", con sede in Modena, per Euro 25.000,00 (venticinquemila);

5) Ipoteca giudiziale iscritta a Taranto in data 19 Marzo 2014 ai nn.5923/459, su ordine del Tribunale di Taranto, contro società ...OMISSIS...S.R.L., con sede in Taranto ed a favore di ...omissis..., nato a Taranto il 17 Aprile 1972, per Euro 50.000,00 (cinquantamila);

7) Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta a Taranto il 31 Ottobre 2014 ai nn.20576/16386, emessa in data 1° Ottobre 2014 dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Taranto, repertorio 1847, contro la società "...OMISSIS...S.R.L.", con sede in Taranto ed a favore della massa dei creditori della medesima società.

-CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del fondo rustico si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U., valutando opportunamente l'incidenza sul valore unitario dei terreni derivante dalla posizione rispetto alle strade, tipologia del terreno e relativa produttività.



consistenza del soprasuolo.

Considerando le caratteristiche del fondo, quali tipo di terreno, colture esistenti, ubicazione, servizi ed infrastrutture della zona, possibilità di sfruttamento ai fini edificatori, il valore di mercato assunto come riferimento è legato alla possibilità di sfruttamento ai fini edificatori della zona, con le limitazioni imposte dal regime vincolistico esistente, in particolare quello introdotto con il P.P.T.R..

Come indicato in precedenza, il fondo ricade nel vigente Programma di Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona di Espansione C3". Nel piano esecutivo della zona C3, la particella 1703 concorre alla formazione di viabilità di piano. Tuttavia lo strumento urbanistico esecutivo si attua attraverso il principio dell'indifferenza all'utilizzazione del suolo tra tutti i proprietari delle aree interessate, previa cessione gratuita al comune delle aree pubbliche previste dal piano. Pertanto il valore unitario si può assumere indifferentemente dalla specifica destinazione a viabilità, vigendo di fatto un sistema perequativo tra i proprietari interessati all'attuazione del piano.

In base all'indice di fabbricabilità territoriale ($I_t = 1,2 \text{ mc/mq}$) il volume realizzabile per la parte di competenza del lotto esteso 1529 mq è:

Publicazio
2^a ripubblicazione o ripro

$\text{Vol} = 1,2 \times 1529 = 1834 \text{ mc}$

Assumendo un'altezza lorda di 3,2 mt, tale volume corrisponde ad una superficie lorda di fabbricato pari a:

$S = 1834 : 3,2 = 570 \text{ mq}$

E assumendo un valore di permuta non superiore al 10% tenuto conto del tipo di attuazione del piano esecutivo della zona C3, dei vincoli esistenti, con un valore di mercato medio di 1.000,00 €/mq, si ottiene il seguente valore di mercato del fondo:

$V = 570 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 10\% = \text{Euro } 57.000,00$

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del terreno incolto alla periferia sud di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, censito in catasto terreni al Fg. 13 P.11a 1703, superficie di are 15 e centiare 29, qualità uliveto di 4^a classe, R.D. € 2,37; R.A. € 2,37.

Il fondo ricade nel vigente Programma di Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona di Espansione C3". Nel piano esecutivo della zona C3, la particella 1703 del Foglio di mappa 13 concorre alla formazione di viabilità di piano.

Il terreno confina a nord con P.11a 1480 dello stesso foglio di mappa 13, a sud con P.11e 1704-1705-1663, salvo altri.

Valore di mercato: 57.000,00 euro

(euro cinquantasettemila/00)

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI **e CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti, si riporta di seguito la descrizione sintetica e il valore di ciascun lotto:

LOTTO N. 1:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano rialzato, porta a destra uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 34, categoria A/3 classe 2^a, consistenza 7,5 vani, rendita € 503,55.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 36 della stessa ditta, vano scala, strada parallela a via Pirandello, salvo altri.

Valore di mercato: Euro 128.700,00.

LOTTO N. 2:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano rialzato, porta di fronte uscendo dal vano ascensore nell'androne del vano scala, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla

2^a Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



ASTE
GIUDIZIARIE

2266 sub 36, categoria C/3 classe U, consistenza 99 mq, rendita € 265,87.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 34 della stessa ditta, vano scala, salvo altri. L'immobile catastalmente risulta avere destinazione di laboratorio (categoria C/3) ma nel progetto autorizzato ha destinazione di abitazione.

Valore di mercato: **Euro 122.500,00.**

LOTTO N.3:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, prima porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 17, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 21 della stessa ditta, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: **Euro 92.000,00.**

LOTTO N.4:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, seconda porta a destra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 21, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 5 vani, rendita € 400,25.



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazio
2^a ripubblicazione o ripro

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 17 e subalterno 20, con vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: **Euro 92.200,00.**

LOTTO N. 5:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano primo, prima porta a sinistra salendo le scale, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 18, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 19, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: **Euro 88.300,00.**

LOTTO N. 6:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano secondo, prima porta a sinistra salendo le scale, compresa porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 40, categoria A/3 classe 3^a, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23.

L'appartamento confina con strada parallela a via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 41, vano scala, salvo altri.



Publicazione
2^a ripubblicazione o riproduzione

Valore di mercato: Euro 108.800,00.

LOTTO N. 7:

Piena proprietà dell'appartamento sito in San Giorgio Jonico, via Pirandello n.15, piano secondo, seconda porta a sinistra salendo le scale, compresa porzione del terrazzo di copertura sovrastante l'appartamento, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 41, categoria A/3 classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita € 400,25.

L'appartamento confina con via Pirandello, con appartamento subalterno catastale 41 e subalterno 42, vano scala, salvo altri.

Valore di mercato: Euro 124.900,00.

LOTTO N. 8:

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, quinta porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 7, categoria C/6 classe 2[^], consistenza 26 mq, rendita € 68,48.

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno e con locale box-garage adiacente, sub 8, di altra ditta.

Valore di mercato: Euro 12.800,00.

Publicazione
2^a ripubblicazione o riproduzione



LOTTO N.9:

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, seconda porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 10, categoria C/6 classe 2[^], consistenza 25 mq, rendita € 65,85.

Confina con corsia di manovra comune, con terrapieno, con locale box-garage sub 11 della stessa ditta e con locale box-garage sub 9 di altra ditta.

Valore di mercato: **Euro 13.000,00.**

LOTTO N.10:

Piena proprietà del box garage sito in San Giorgio Jonico, con accesso da rampa condominiale in via Pirandello n.9, piano seminterrato, prima porta a destra entrando, in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al foglio 13 P.lla 2266 sub 11, categoria C/6 classe 2[^], consistenza 24 mq, rendita € 63,21.

Confina con corsia di manovra comune e rampa di accesso (bene comune non censibile sub 2), con terrapieno, con locale box-garage sub 10 della stessa ditta.

Valore di mercato: **Euro 12.800,00.**

LOTTO N.11:

Publicazio
2^a ripubblicazione o ripro



Piena proprietà dell'area di parcheggio scoperta recintata estesa circa 40 mq, sita in San Giorgio Jonico con accesso dalla parallela a via Pirandello snc, piano terra, censita in catasto fabbricati al Fg. 13 P.lla 2266 sub 35, categoria C/6 di 1^ cl., consistenza 40 mq, rendita Euro 88,83.

Confina con strada parallela a via Pirandello, con vano scala, con pertinenza esterna del sub 34 della stessa ditta e pertinenza esterna del sub 15 di altra ditta.

Valore di mercato: **Euro 10.000,00.**

LOTTO N.12:

Piena proprietà del compendio immobiliare adibito ad asilo nido sito in Taranto-Lama, via Giacinti nn.15-19-21-23, distinto in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 3, Cat. D/8 rendita € 4.370,00, con sottostante autorimessa al piano interrato con accesso da rampa in via Giacinti n.17, distinta in catasto fabbricati di Taranto al Fg. 299 P.lla 625 sub 2, Cat. C/6 cl. 3^, consistenza 323 mq, rendita € 1.084,30.

Gli immobili confinano a sud e a ovest con via Giacinti, a est con le p.lle 626 e 634 di proprietà

o aventi causa, a nord con le p.lle 74 e 715.

E' compresa nella vendita la comproprietà in ragione di un dodicesimo indiviso della strada che conserva

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

l'accesso al predetto compendio immobiliare. Detta strada è distinta in catasto terreni del comune di Taranto al Fg. 299 P.lla 628, seminativo di 4[^] cl., di are 01.75, R.D. € 0,54 R.A. € 0,41, e Fg. 299 P.lla 636, seminativo di 4[^] cl., di are 34.36, R.D. € 10,65 R.A. € 7,99.

Valore di mercato: Euro 1.064.000,00.

LOTTO N.13:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 1, categoria A/7 classe 2[^], consistenza 7,5 vani, rendita € 813,42.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1[^] cl., are 00.98, R.D. € 0,00 R.A. € 0,00.

2,02 R.A. € 0,89.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 2, salvo altri.

Valore di mercato: Euro 132.500,00.

LOTTO N.14:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 2, categoria A/7 classe 2^, consistenza 7,5 vani, rendita € 813,42.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 1, a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 3, salvo altri.

Valore di mercato: Euro 189.900,00.

LOTTO N.15:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 3, categoria A/7 classe 2[^], consistenza 6 vani, rendita € 650,74.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1[^] cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

Publicazione
2^a ripubblicazione o riproduzione



L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 2, a nord con abitazione adiacente corrispondente al sub 4, salvo altri.

Valore di mercato: Euro 128.000,00.

LOTTO N.16:

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione compreso in villa bifamiliare, sito in Taranto alla Via San Domenico n.15, distribuito su due livelli (piano terra e primo piano), censito in catasto fabbricati al Fg. 299 P.lla 2051 sub 4, categoria A/7 classe 2^, consistenza 6 vani, rendita € 650,74.

È compresa la comproprietà condominiale:

- a) della strada di accesso contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 5 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- b) dell'area destinata a parcheggio contraddistinta nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto di Taranto con il sub 6 della particella 2051 foglio 299 quale bene comune non censibile;
- c) della porzione di strada di accesso distinta in Catasto Terreni del Comune di Taranto al Fg.299 P.lla 2017, orto di 1^ cl., are 00.98, R.D. € 2,02 R.A. € 0,89.

Publicazio
2^a ripubblicazione o ripro



L'immobile confina a est con strada privata d'accesso corrispondente al sub 5 (bene comune non censibile), a sud con abitazione adiacente corrispondente al sub 3, a nord con area destinata a parcheggio (bene comune non censibile) contraddistinta con il sub 6, salvo altri.

Valore di mercato: **Euro 121.800,00.**

LOTTO N. 17:

Piena proprietà del terreno incolto alla periferia sud di San Giorgio Jonico, località Monte Belvedere, censito in catasto terreni al Fg. 13 P.lla 1703, superficie di are 15 e centiare 29, qualità uliveto di 4^a classe, R.D. € 2,37; R.A. € 2,37.

Il fondo ricade nel vigente Programma di Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona di Espansione C3". Nel piano esecutivo della zona C3, la particella 1703 del Foglio di mappa 13 concorre alla formazione di viabilità di piano.

Il terreno confina a nord con P.lla 1480 dello stesso foglio di mappa 13, a sud con P.lle 1704-1705-1663, salvo altri.

Valore di mercato: **Euro 57.000,00.**



Publicazio
2^a ripubblicazione o ripro

STIMA DEI BENI MOBILI

Sono compresi nell'attivo del fallimento alcuni mobili ed attrezzature per ufficio, come elencati nell'inventario del 14/10/2014 fornito al sottoscritto C.T.U. dal Curatore Fallimentare.

In data 19/02/2015 il sottoscritto C.T.U. si è recato nell'appartamento sito in Taranto-San Vito, via Cocciche n.9, e alla presenza del Curatore Fallimentare ha proceduto a catalogare i beni mobili così come da inventario. Di seguito vengono elencati detti beni e vengono indicati i corrispondenti prezzi di mercato:

- 1) Libreria in legno, piani in laminato color noce, formata da n.3 moduli (n.2 da 45x160 cm e n.1 da 90x160 cm, profondità 45cm), a quattro ripiani (foto n.144 e n.145).
Valore di mercato: 150,00 Euro (centocinquanta/00);
- 2) Tavolino porta stampante con fianchi bianchi e piano laminato color noce, 60x80 cm h=72 cm (foto n.146).
Valore di mercato: 30,00 Euro (trenta/00);
- 3) Computer Desktop HP, processore Intel Core (TM) i3 CPU 540 @ 3.07 GHz RAM 4 Gb, s.o. Windows 7 Home Premium; Monitor Samsung SYNCMASTER XL2370HD; stampante formato A4 HP Office Jet 4500 Wireless

coppia di casse Trust (foto n.147-148-149).

Valore di mercato: 150,00 Euro (centocinquanta/00);

- 4) Scrivania composta da tre pezzi e una cassetiera con piano in laminato color noce, cassetiera a quattro cassetti, fianchi del tavolo laminato grigio (foto n.150-151). Moduli scrivania n.2 da 60x80 cm e n.1 da 80x180 cm.

Valore di mercato: 250,00 Euro (duecentocinquanta);

- 5) Mobile a n.4 ante 90x160 cm profondità 47 cm con superficie in laminato color noce (foto n.152).

Valore di mercato: 100,00 Euro (cento/00);

- 6) Scrivania composta da un modulo 80x60 cm più cassetiera a quattro cassetti 43x80 cm, superficie in laminato color noce. Fianchi ripiano scrivania laminato bianco (foto n.153).

Valore di mercato: 100,00 Euro (cento/00);

- 7) N.14 sedie da ufficio con rivestimento in materiale sintetico, braccioli in plastica e struttura in ferro verniciato (foto n.154), di cui n.4 colore arancio e n.10 nere.

Valore di mercato: 210,00 Euro (duecentodieci/00);

- 8) N.6 sedie color arancio con scocca in materiale plastico e struttura in acciaio cromato (foto n.155).

Valore di mercato: 90,00 Euro (novanta/00);

- 9) N.1 stampante HP Office Jet 4500 non funzionante (foto n.156)

Valore di mercato: 10,00 Euro (dieci/00);

- 10) N.3 poltrone di colore grigio con rivestimento in materiale sintetico con base munita di ruote e sistema girevole (foto n.157).

Valore di mercato: 60,00 Euro (sessanta/00);

- 11) N.3 appendiabiti h=180 cm con vani porta ombrello di cui uno colore nero e uno grigio e arancio (foto n.158), l'altro grigio e nero (foto n.159).

Valore di mercato: 120,00 Euro (centoventi/00);

- 12) Libreria formata da n.3 moduli di dimensione 90x230 cm ciascuna a cinque ripiani con superfici in laminato colore bianco (foto n.160).

Valore di mercato: 150,00 Euro (centocinquanta/00);

- 13) N.3 mobili bassi marca LACE ciascuno di dimensione 90x88 cm profondità 45 cm di cui due con ante ed uno privo di ante, a due ripiani con struttura laminata grigia e ante laminate legno (foto n.161).

Valore di mercato: 120,00 Euro (centoventi/00);

- 14) N.3 telefoni SITEL mod. Executive II (foto n.162).

Valore di mercato: 30,00 Euro (trenta/00);

- 15) N.2 cassettiere a tre cassetti ciascuna con superfici in laminato color legno con ruote (foto n.163) dim. 55x40xh58 cm, l'altra 52x50xh60 cm.

Valore di mercato: 120,00 Euro (centoventi/00);

- 16) N.2 librerie 90x160 cm profondità 30 cm senza ripiani, superficie laminata color noce (foto n.164).

n.164-165).

Valore di mercato: 50,00 Euro (cinquanta/00);

- 17) N.1 libreria 45x160 cm profondità 30 cm, con quattro ripiani laminato color noce (foto n.166).

Valore di mercato: 50,00 Euro (cinquanta/00);

- 18) N.1 libreria 90x160 cm profondità 45 cm, con due ripiani laminato color noce (foto n.167).

Valore di mercato: 50,00 Euro (cinquanta/00);

- 19) N.2 armadietti con ante con struttura laminata grigia e ante laminate legno dim. 90x45 cm profondità 45 cm e una senza ante dim. 90x90 cm profondità 45 cm (foto n.168).

Valore di mercato: 120,00 Euro (centoventi/00);

- 20) Una poltrona di tipo direzionale in similpelle nera (foto n.169) con braccioli e ruote di tipo girevole.

Valore di mercato: 80,00 Euro (ottanta);

- 21) N.2 armadi 50x210 cm profondità 45 cm con ante in vetro e pannelli laterali legno in laminato (foto n.170).

Valore di mercato: 140,00 Euro (centoquaranta/00);

- 22) Un computer assemblato Desktop più Monitor ACER AL1912 (12") senza tastiera (foto n.171-172).

Valore di mercato: 50,00 Euro (cinquanta/00);

- 23) N.3 condizionatori (foto n.173) marca OLIMPIA SPLENDID mod. OS-CE08E potenza 2200 W solo freddo, di vecchia costruzione.

Valore di mercato:150,00 Euro (centocinquanta/00).
In considerazione del valore di mercato di ciascun
mobile/attrezzatura come analiticamente sopra
indicato, il valore di mercato complessivo di mobili
ed attrezzature per ufficio, corrispondenti a quelli
elencati nell'inventario del 14/10/2014, è pari a
Euro 2.380,00 (duemilatrecentoottanta/00).
Tanto a conclusione del cortese incarico, nella
certezza di aver bene operato ai soli fini di
giustizia.

Taranto, 24/04/2015

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione