
TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 412.200,00	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 01/08/2022, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Taranto (TA) - via Anfiteatro 217a

DESCRIZIONE

Locale commerciale in Taranto, in via Anfiteatro angolo via C. Nitti, avente su via Anfiteatro l'accesso con il numero civico 217a e altre cinque aperture contraddistinte con i numeri civici 213, 215, 215a, 215b, 217, e su via C. Nitti un'apertura con il numero civico 75c, posto al piano terra, della consistenza catastale di 212 mq, a corpo e per quanto effettivamente è; confinante con via C. Nitti, con via Anfiteatro, con androne del portone condominiale. Distinto in NCEU del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 2315, sub. 37 graffato alla p.lla 2316, sub. 46, z.c. 1, piano terra, cat. C/1, cl. 5, cons. 212 mq, rendita 4.204,37 euro.

L'immobile è posto in zona centralissima del Comune di Taranto caratterizzata da una diffusa presenza di locali commerciali, servita da tutti i servizi urbani.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Taranto (TA) - via Anfiteatro 217a

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari.

La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

Il certificato dell'iscrizione camerale è stato acquisito dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



L'immobile confina con via C. Nitti, con via Anfiteatro, con androne del portone condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	226,00 mq	229,00 mq	1,00	229,00 mq	4,09 m	terra
Totale superficie convenzionale:				229,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 2315, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 105 Rendita € 2.423,99 Piano t
Dal 30/06/1987 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 2316, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 110 Rendita € 2.181,51 Piano t
Dal 07/08/2008 al 31/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 2316-2315, Sub. 46-37, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 212 Rendita € 4.204,37 Piano t



Dal 31/10/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 2316-2315, Sub. 46-37, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 212 Rendita € 4.204,37 Piano t
Dal 09/11/2015 al 03/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 319, Part. 2315-2316, Sub. 37-46, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 212 Rendita € 4.204,37 Piano t

Il locale commerciale oggetto della presente relazione, a seguito di variazione per fusione, proviene dalla soppressione dei seguenti immobili:

- fg. 319, p.lla 2315, sub. 12;
- fg. 319, p.lla 2316, sub. 18;

di cui si allegano le relative visure storiche.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2315-2316	37-46		1	C1	5	212	222 mq	4204,37 €	t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è il risultato della fusione di due immobili parti di due distinti fabbricati (il primo con accesso da via C. Nitti, il secondo con accesso da via Anfiteatro); entrambi i fabbricati sono composti da piano terra e dieci piani superiori, realizzati in struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi. All'interno l'immobile si presenta in buono stato conservativo con ampio open space con attrezzature lungo le pareti per l'esposizione della merce di vendita. La pavimentazione è rifinita in lastre di pietra levigata, le pareti sono trattate ad

intonaco civile pitturato bianco, l'impianto di climatizzazione caldo/freddo del tipo canalizzato è montato all'interno del controsoffitto piano in pannelli di cartongesso, l'impianto elettrico conforme alla normativa vigente è realizzato sotto traccia. Gli infissi esterni sono in vetro antisfondamento e la serranda motorizzata corrispondente al vano di accesso è realizzata in doghe di acciaio zincato microforato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2008
- Scadenza contratto: 31/03/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 7.500,00

In fase peritale il debitore ha prodotto il rinnovo del contratto di locazione con aggiornamento il 02/11/2022, tuttavia l'accordo originario non prevedeva ulteriori proroghe.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1976 al 17/03/2008	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Girolamo Bonfrate	07/01/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	19/01/1976	917	853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2008 al 03/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Daniela De Francesco	17/03/2008	21849	8817
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	18/03/2008	8522	6105
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il locale commerciale oggetto della presente relazione, a seguito di variazione per fusione, proviene dalla soppressione dei seguenti immobili, già presenti nei titoli di provenienza:

- fg. 319, p.lla 2315, sub. 12;
- fg. 319, p.lla 2316, sub. 18.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 17/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 18/03/2022
Reg. gen. 8523 - Reg. part. 1769
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.200.000,00
Rogante: Notaio Daniela De Francesco
Data: 17/03/2008
N° repertorio: 21850
N° raccolta: 8818

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Taranto il 13/06/2022
Reg. gen. 16780 - Reg. part. 12375
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta conforme ai grafici allegati alla DIA nr. 2376 del 22/05/2008, prot. 2341. Per lo stesso immobile è stato Rilasciato Certificato di Agibilità nr. 189 del 02/10/2008.

In fase di sopralluogo del 04/10/2022 si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è il risultato della fusione di due immobili appartenenti a due condomini distinti, pertanto le spese condominiali sono afferenti al condominio di "via Anfiteatro, 219" e al condominio di via "C. Nitti, 75". Per quanto ammesso dall'amministratore della società proprietaria durante il sopralluogo del 04/10/2022, la quota totale ordinaria delle spese condominiali è pari a 200,00 euro, non sono presenti situazione debitorie, non sono state deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Taranto (TA) - via Anfiteatro 217a

Locale commerciale in Taranto, in via Anfiteatro angolo via C. Nitti, avente su via Anfiteatro l'accesso con il numero civico 217a e altre cinque aperture contraddistinte con i numeri civici 213, 215, 215a, 215b, 217, e su via C. Nitti un'apertura con il numero civico 75c, posto al piano terra, della consistenza catastale di 212 mq, a corpo e per quanto effettivamente è; confinante con via C. Nitti, con via Anfiteatro, con androne del portone condominiale. Distinto in NCEU del Comune di Taranto al fg. 319, p.la 2315, sub. 37 graffato alla p.la 2316, sub. 46, z.c. 1, piano terra, cat. C/1, cl. 5, cons. 212 mq, rendita 4.204,37 euro. L'immobile è posto in zona centralissima del Comune di Taranto caratterizzata da una diffusa presenza di locali commerciali, servita da tutti i servizi urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2315-2316, Part. 37-46, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 412.200,00

Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni similari posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie

commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Taranto (TA) - via Anfiteatro 217a	229,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 412.200,00	100,00%	€ 412.200,00
Valore di stima:					€ 412.200,00

Valore di stima: € 412.200,00

Valore finale di stima: € 412.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 02/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Titolo edilizio
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Ortofoto

- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Visura camerale
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Taranto (TA) - via Anfiteatro 217a
Locale commerciale in Taranto, in via Anfiteatro angolo via C. Nitti, avente su via Anfiteatro l'accesso con il numero civico 217a e altre cinque aperture contraddistinte con i numeri civici 213, 215, 215a, 215b, 217, e su via C. Nitti un'apertura con il numero civico 75c, posto al piano terra, della consistenza catastale di 212 mq, a corpo e per quanto effettivamente è; confinante con via C. Nitti, con via Anfiteatro, con androne del portone condominiale. Distinto in NCEU del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 2315, sub. 37 graffato alla p.lla 2316, sub. 46, z.c. 1, piano terra, cat. C/1, cl. 5, cons. 212 mq, rendita 4.204,37 euro. L'immobile è posto in zona centralissima del Comune di Taranto caratterizzata da una diffusa presenza di locali commerciali, servita da tutti i servizi urbani. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2315-2316, Part. 37-46, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 412.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 157/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 412.200,00



Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Taranto (TA) - via Anfiteatro 217a		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2315-2316, Part. 37-46, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	229,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Locale commerciale in Taranto, in via Anfiteatro angolo via C. Nitti, avente su via Anfiteatro l'accesso con il numero civico 217a e altre cinque aperture contraddistinte con i numeri civici 213, 215, 215a, 215b, 217, e su via C. Nitti un'apertura con il numero civico 75c, posto al piano terra, della consistenza catastale di 212 mq, a corpo e per quanto effettivamente è; confinante con via C. Nitti, con via Anfiteatro, con androne del portone condominiale. Distinto in NCEU del Comune di Taranto al fg. 319, p.lla 2315, sub. 37 graffato alla p.lla 2316, sub. 46, z.c. 1, piano terra, cat. C/1, cl. 5, cons. 212 mq, rendita 4.204,37 euro. L'immobile è posto in zona centralissima del Comune di Taranto caratterizzata da una diffusa presenza di locali commerciali, servita da tutti i servizi urbani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

