



TRIBUNALE DI TARANTO



Liquidazione giudiziale

n° 67/2024 –



Giudice Delegato: Dr. Italo Federici



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino



Indice



1

- a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti
- b. Catasto urbano - Dati originali
- c. Note sulla situazione catastale
- d. Catasto urbano - Dati aggiornati

2

- a. Operazioni peritali
- b. Sopralluoghi



3

- a. Zona
- b. Fabbricato
- c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo
- d. Confini
- e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

4

- a. Diritto reale alla data di trascrizione del procedimento
- b. Stato di possesso
- c. Successioni
- d. Iscrizioni
- e. Trascrizioni
- f. Spese condominiali

5

Stima

6

Scheda riepilogativa



ALLEGATI



1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

A. Immobile in Taranto, via Anfiteatro 120/122, piano terra

B. Immobile in Taranto, via Anfiteatro 130, primo piano

1b. Catasto urbano - Dati originali in atti

A. Fg. 319 P.IIa 1940 Sub. 20 Cat C/1 Cl 10 Cons 39 mq Sup.cat. 83 mq Rend. 1.649,61 €
B. Fg. 319 P.IIa 2032 Sub. 47 Cat C/1 Cl 8 Cons 95 mq Sup.cat. 111 mq Rend. 2.968,34 €

1c. Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali degli immobili non sono aggiornate. Si terrà conto di questa circostanza sia da un punto di vista urbanistico che per gli aspetti riguardanti i costi di aggiornamento nei relativi paragrafi 3e e 6.

1d. Catasto urbano - Dati aggiornati

A. Fg. 319 P.IIa 1940 Sub. 20 Cat C/1 Cl 10 Cons 39 mq Sup.cat. 83 mq Rend. 1.649,61 €
B. Fg. 319 P.IIa 2032 Sub. 47 Cat C/1 Cl 8 Cons 95 mq Sup.cat. 111 mq Rend. 2.968,34 €

2a. Operazioni peritali

- a. Nomina
- b. richiesta visura e planimetrie catastali
- c. acquisizione documentazione tecnica comunale - comune di Taranto
- d. sopralluoghi
- e. acquisizione atti di provenienza / spese condominiali
- f. relazione di perizia

2b. Sopralluoghi

Sono stati necessari alcuni sopralluoghi, eseguiti insieme al Curatore, avv. Marcello Maggio, per effettuare il rilievo degli immobili e constatarne lo stato di fatto.

Lotto 1 – Immobile in Taranto, via Anfiteatro 120 - 122 piano terra

3a. Zona

L'immobile è collocato nella zona centrale di Taranto (quartiere Borgo), ove sono disponibili servizi primari, secondari e terziari. In particolare, esso è al limite dell'area pedonabile che corrisponde al cuore delle attività commerciali storiche della città e la posizione è pertanto da considerarsi attrattiva per questo scopo.

3b. Fabbricato

Il fabbricato consiste in un edificio che si sviluppa su piano terra, piano ammezzato e tre piani superiori, ad angolo fra le vie Anfiteatro e Berardi, con attività commerciali al piano terra su diversi civici e prevalentemente residenziali ai piani superiori accessibile, come il cortile, dal civico 35 di via Berardi. La struttura portante è in muratura, le coperture, a piano terreno, sono del tipo a volta.

E' dotato di tutti i servizi primari e di impianto citofonico.

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

L'unità immobiliare è sita al piano terreno con accesso da via Anfiteatro 120. Il locale si compone due ambienti uno stanzino ed un bagnetto, per complessivi 75 mq lordi circa (circa 56 mq netti). Si segnala che, al momento del sopralluogo, la presenza di molti armadi a muro rende la superficie netta attualmente calpestabile inferiore. Il locale è dotato di due aperture sulla strada, da una delle quali, attraverso porta metallica protetta da inferriata, avviene l'accesso allo stesso. L'altra apertura è utilizzata come vetrina espositiva (di dimensioni 1,40x2.20m), avanzata di circa 0,60 m rispetto al prospetto. Sono presenti altresì altre quattro vetrine utilizzate per l'esposizione, simili a quella ora descritta e ugualmente collocate in posizione sporgente sul prospetto frontale di via Anfiteatro. La porta metallica che metteva in comunicazione diretta il locale al cortile è chiusa nonché, dall'interno, occlusa da parete in cartongesso.

La pavimentazione del locale è in marmo con battiscopa. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli armadi a muro in legno sono inclusi in vani ricavati con apposite pareti verticali ed orizzontali in cartongesso.

Il bagno è dotato di lavabo e vaso. Sono presenti impianto elettrico, idrico e di scarico; vi è la presenza di due unità per il trattamento termico dell'aria.

Finiture e stato manutentivo sono complessivamente discreti.

Compreso nell'unità immobiliare vi è un ripostiglio di circa 5 mq lordi di forma quadrata che è situato nel cortile retrostante l'immobile descritto in precedenza ed è accessibile dall'ingresso del fabbricato in via Berardi 35 da porta in legno (poggianti su un'unica cerniera), pavimentato e parzialmente rivestito con piastrelle in ceramica, dotato di due piccole finestre con telaio in legno, senza impianti. In condizioni manutentive scarse.

3d. Confini

I confini sono: via Anfiteatro, pr. [REDACTED], pr. [REDACTED], pr. [REDACTED] o aventi causa, corridoio di accesso dal portone e cortile interno

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

E' stata reperita presso il Comune di Taranto una pratica edilizia relativa al fabbricato situato in via Berardi (accesso dal numero 35) angolo via Anfiteatro, in particolare per la sopraelevazione del terzo piano. Tale pratica (Fascicolo 7382 del 1924) contiene la relazione al Commissario del Comune di Taranto (allegata), datata 12/07/1924 e la documentazione grafica (allegata) ove è apposta la firma di approvazione del progetto datata 23/0/1924. Si segnala che, per lavori non riguardanti l'immobile qui trattato, è allegato anche un recente certificato di collaudo statico relativo al fabbricato. Per quanto riguarda le difformità, si fa riferimento alla planimetria catastale di impianto ove si osserva che l'apertura su via Anfiteatro 122 è diventata una vetrina espositiva, mentre la porta da cui si aveva accesso al cortile è stata murata. Le difformità sono sanabili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 00a - Esterno



Foto 00b - Esterno

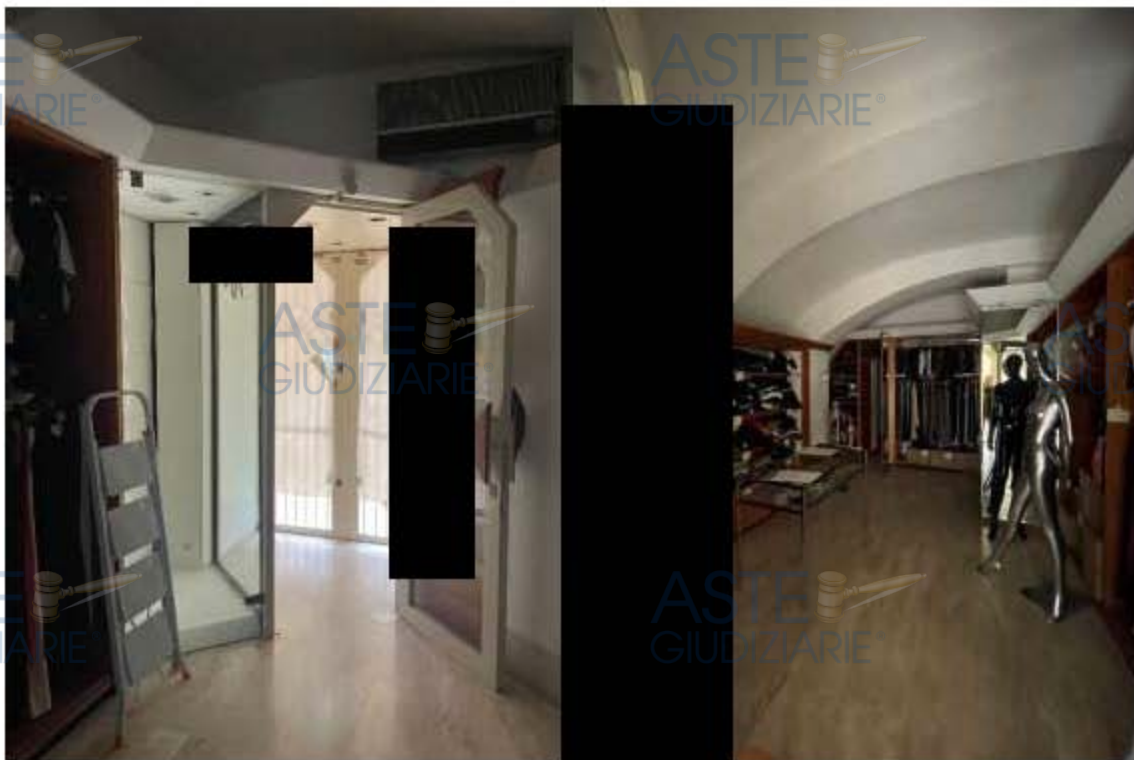


Foto 01a e Foto 01b – Prima stanza



Foto 01c e Foto 01d – Prima stanza



Foto 02a – Accesso ai servizi



Foto 02b – Ripostiglio/antibagno e Foto 02c – Bagno



Foto 03a – Passaggio prima/seconda stanza



Foto 03b e Foto 03c – Seconda stanza



Foto 04a – Esterno (via Berardi 35)

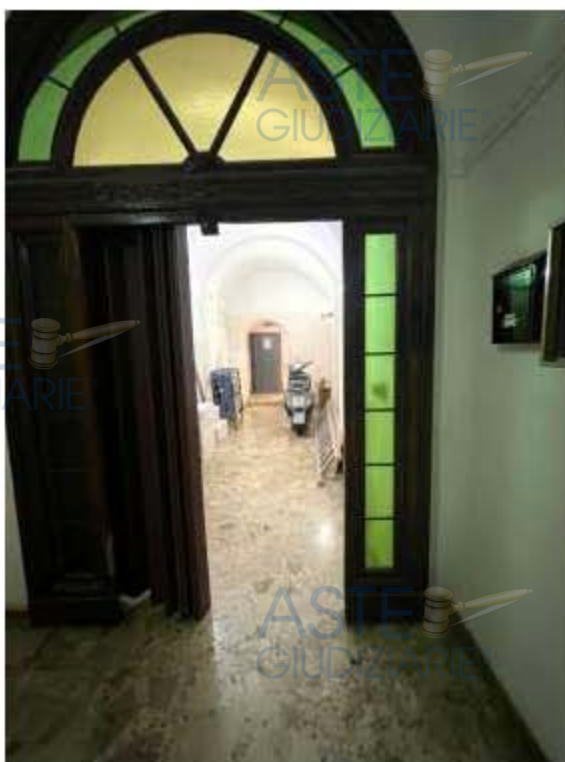


Foto 04b e Foto 04c – Accesso da via Berardi 35 al ripostiglio nel cortile



Foto 04d e Foto 04e – Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 – Immobile in Taranto, via Anfiteatro 130, primo piano

3a. Zona

L'immobile è collocato nella zona centrale di Taranto (quartiere Borgo), ove sono disponibili servizi primari, secondari e terziari. In particolare, esso è al limite dell'area pedonabile che corrisponde al cuore delle attività commerciali storiche della città e la posizione è da considerarsi attrattiva allo scopo commerciale.

3b. Fabbricato

Il fabbricato consiste in un edificio di 5 piani fuori terra con struttura verticale in muratura portante e con accesso da via Anfiteatro 130. Sono presenti attività commerciali a piano terra (non interessate al presente procedimento). Sono disponibili impianto elettrico, idrico e di scarico, ascensore e citofono.

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

L'unità immobiliare è sita al primo piano. L'accesso avviene percorrendo fino in fondo il corridoio esistente a sinistra salendo le scale. In tale direzione, il corridoio presenta a sinistra verso un affaccio verso il cortile interno, mentre a destra lato vi è l'accesso ad un altro immobile, estraneo alla presente relazione.

Al momento del sopralluogo, dal pianerottolo l'accesso al corridoio descritto avveniva da porta chiusa a chiave; di fatto, quindi, esso è utilizzato dai due immobili di cui sopra, anche se non risulta una proprietà esclusiva o condivisa degli stessi per cui è da considerare zona comune del fabbricato.

L'unità immobiliare è composta di cinque stanze per una superficie complessiva di 121 mq lordi circa (94 mq netti circa). L'altezza dei vani è di 3 m.

Sono presenti due balconcini con affaccio su via Anfiteatro (2 mq circa)

La pavimentazione è in piastrelle di cemento con scaglie di marmo, in ceramica in due stanze, con battiscopa. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli infissi esterni sono con telaio metallico e specchiature singole. La porta di ingresso è blindata, non esistono porte interne se non una, inserita in occasione della presente procedura e chiusa con lucchetto. fra la stanza di ingresso e quella posta alla sua sinistra. Quest'ultima stanza, più piccola delle altre, ha un'apertura praticata nel pavimento da cui, attraverso una rampa di scale autoportante, si può accedere direttamente al locale sottostante che non fa parte degli immobili della presente procedura. La stanzetta descritta comunica anche con il terrazzino esterno (con affaccio sul cortile) di circa 9 mq su cui è presente una struttura in pannelli ove è stato ricavato un bagno di circa 3 mq, altezza interna 2,35 m, dotato di vaso, bidet, e lavabo con pareti rivestito con piastrelle in ceramica, con impianti idrico e di scarico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, non collegato. Finiture e stato manutentivo sono mediocri.

3d. Confini

I confini sono: cortile, pr. [REDACTED]*, via Anfiteatro, pr. [REDACTED]* (* salvo altri).

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Non sono state reperite presso il Comune di Taranto pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, la cui costruzione comunque è databile in un periodo antecedente al 1942 come risulta anche da una documentazione presente nella raccolta fotografica "Saluti da Taranto – A. Cofano – ed. Archita".

Un'ulteriore conferma della presenza del fabbricato (o almeno della parte che qui interessa) è data dalla planimetria di impianto del sub. 17 da cui è derivato l'attuale sub.47. Tale planimetria (allegata), è stata presentata il 05/12/1945 ma reca come data di compilazione e dichiarazione il 18/01/1940. In essa sono raffigurate solo le prime due stanze che si incontrano dopo l'ingresso nonché la stanzetta (indicata come cucina) ed il terrazzino, poiché, evidentemente non vi era ancora stato la fusione con le due stanze adiacenti alle precedenti due.

Per completezza, si allega anche la planimetria del sub.17 come appariva nel 1968, e cioè sostanzialmente uguale a quella attualmente disponibile in catasto.

Dopo il D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni, convertito con modifiche L. 120/2020) è stata introdotta la definizione di Stato Legittimo dell'immobile nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis che consente il confronto della situazione di fatto con la planimetria catastale di impianto per verificare la regolarità urbanistica.

È rispetto a tale confronto che si vanno ad analizzare le difformità rilevate. Rispetto alla planimetria del 1940 la stanzetta appare attualmente di superficie e volumi rispetto a quella rappresentata per una quota che (riferita alla stessa porzione di due stanze + stanzetta) eccede le tolleranze previste dall'art. 34bis del T.U. 380/01 e quindi, poiché comunque presente sin dalla nascita del palazzo e non demolibile, regolarizzabile attraverso l'art. 34 comma b.

Si ritiene pacifica, anche se non rappresentata esplicitamente nel 1940, la presenza delle due stanze ulteriori; in questo caso si considera abusivamente ottenuta da un punto di vista urbanistico la fusione delle due parti, nonché la difformità presente per una diversa distribuzione degli spazi interni. Entrambe le difformità sono regolarizzabili ai fini urbanistici.

Non sanabile è la costruzione del bagno ricavato sul terrazzino, di costruzione evidentemente successiva e comunque non presente in nessuna planimetria. Per tali motivi, il bagno dovrà essere rimosso.

Infine, occorre ripristinare lo stato originario della stanzetta ove attualmente vi è comunicazione con il piano inferiore di proprietà di terzi. Per fare ciò, sottolineando come elemento a cui si dovrà porre particolare attenzione la struttura con murature portanti e la vetustà dell'edificio, sarà necessario effettuare una adeguata progettazione al fine di ristabilire la continuità strutturale del solaio, ed intervenire con ditte specializzate nella esecuzione dell'opera.

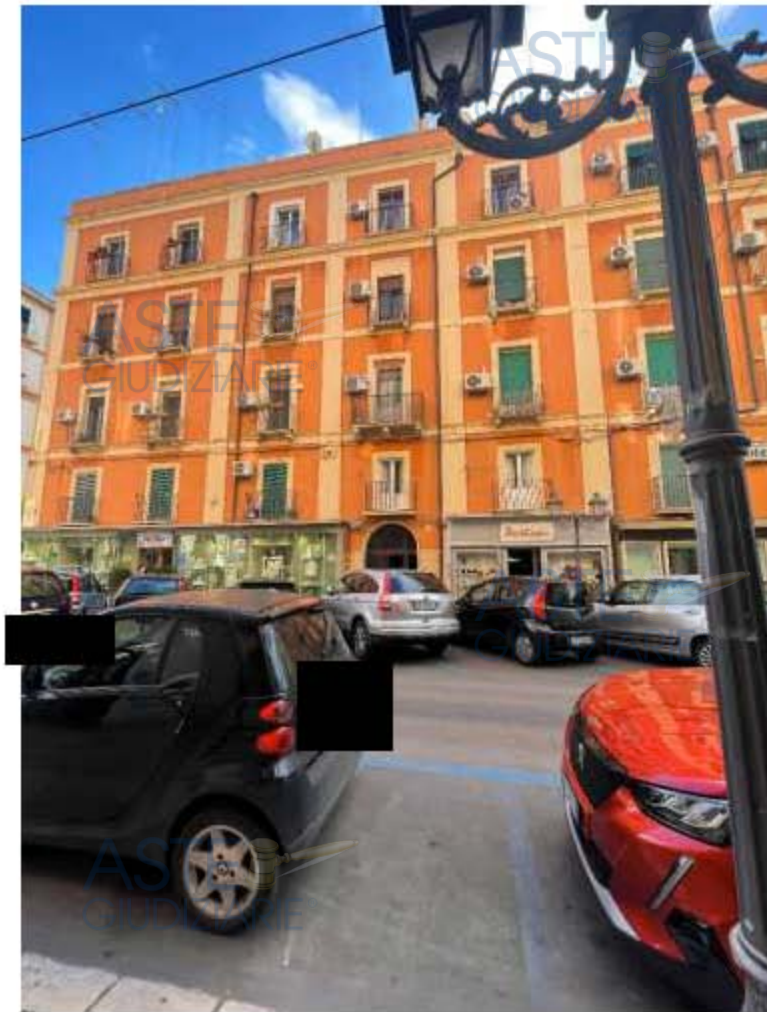


Foto 00 - Esterno



Foto 01a Corridoio esterno di accesso e Foto 1b – Accesso all'immobile



Foto 02a e Foto 02b – Prima stanza

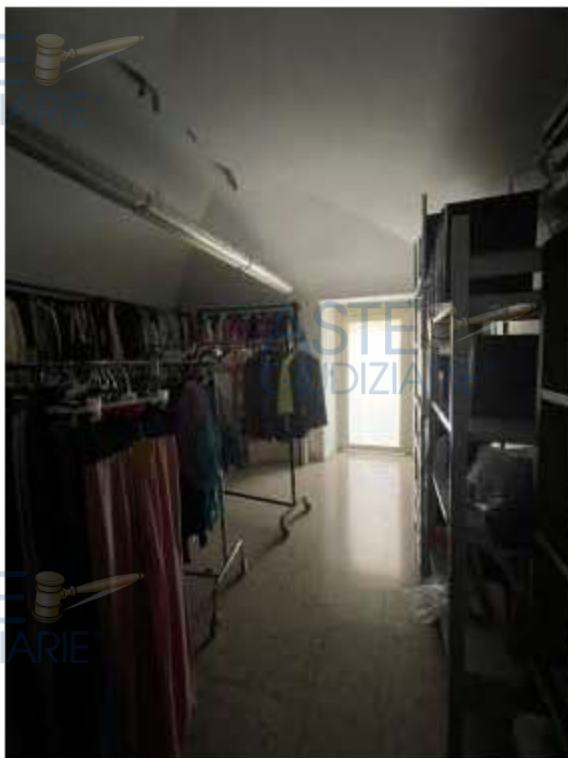


Foto 03a e Foto 03b – Seconda stanza



Foto 04a e Foto 04b – Terza stanza



Foto 05a e Foto 05b – Quarta stanza



Foto 06 – Balconcini su via Anfiteatro



Foto 06a e Foto 06b – Stanzetta



Foto 06c e Foto 06d – Apertura e scale verso altra unità a piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 07a e Foto 07b – Terrazzino con bagno esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 07c e Foto 07d – Terrazzino con bagno esterno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del procedimento

Tipologia: Compravendita
Diritti: Piena proprietà
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data: 05/07/1986 rep. 23663
Trascrizione: 10560/9340 in data: 07/07/1986
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
Nota: Immobili: fg. 319 p.lla 1940 subb. 4 e 5. – da cui è derivato il Lotto 1

Tipologia: Compravendita
Diritti: Piena proprietà
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data: 05/03/1999 rep. 61488
Trascrizione: 5421/4253 in data: 24/03/1999
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
Nota: Immobili: fg. 319 p.lla 2032 sub 17. – da cui è derivato il Lotto 2

4b. Stato di possesso

Gli immobili sono liberi e nella disponibilità del Curatore.

4c. Successioni

Non applicabile

4d. Iscrizioni

Tipologia: *Privilegio Speciale Industriale (non rinnovato)*
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED]
Atto del: 06/10/1987 rep. -
Iscritta il: 15/10/1987 n.: 18397/22
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: Grava su Lotto 1

Tipologia: *Ipoteca legale*
Pubblico ufficiale: [REDACTED]
Atto del: 22/05/2024 rep. 6098/10624
Iscritta il: 22/05/2024 n.: 13432/1516
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: Grava su Lotto 1 e Lotto 2

4e. Trascrizioni

Tipologia: *Trasformazione di Società*
Diritti: *Piena proprietà*
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data: 31/05/2005 rep. 108357
Trascrizione: 16489/10557 in data: 20/06/2005
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
Nota: Grava su Lotto 1 e Lotto 2

Tipologia: *Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale*
Pubblico ufficiale: Tribunale di Taranto
Atto del: 13/11/2024 rep. 138/2024
Trascrizione: 30042/22926 in data: 02/12/2024
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: Grava su Lotto 1 e Lotto 2

4f. Spese condominiali

Per il condominio di via Berardi 35 (di cui fa parte l'immobile in via Anfiteatro 120-122) la quota condominiale delle spese è di 25 €/mese. Relativamente agli anni 2025/2026 non risultano pagate quote condominiali per complessivi 325,00 € e 48,03 € per consumi idrici (3 trimestri 2025). Sono stati deliberati i lavori di revisione delle tabelle millesimali e redazione regolamento condominiale per una cifra già quantificata in 50 € più oneri per ogni unità immobiliare, nonché di manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti idraulico, di scarico ed elettrico (non dettagliati tecnicamente ed economicamente).

Per via Anfiteatro 130 la quota condominiale delle spese è di 25,92 €/mese (aggiornamento al gennaio 2026). Relativamente agli anni 2025/2026 non risultano pagate quote condominiali per complessivi 334,32 € e 59,50 € per consumi idrici (4 trimestri 2025).

5. Stima

Entrambi gli immobili sono posizionati catastalmente in zona B3 – Centrale (sviluppata dal centro verso la semiperiferia est), al confine con la zona B2 – Centrale (sviluppata interamente nel centro cittadino). Al primo semestre 2025 le quotazioni OMI per negozi erano comprese fra 520 €/mq e 810 €/mq per la zona B3, e fra 800 €/mq e 1.100 €/mq. Per le stesse zone, si ritiene utile segnalare che le abitazioni civili in stato normale quotano da 680 €/mq e 990 €/mq per zona B3 e fra 840 €/mq e 1.250 €/mq per la zona B2) e per le abitazioni economiche (da 450 €/mq e 620 €/mq per zona B3 e fra 550 €/mq e 750 €/mq per la zona B2). Da una ricerca di mercato, le quotazioni indicate sono in linea con le richieste effettive, ma dipendono molto dalla effettiva vicinanza al centro città (zona pedonale) e all'esposizione per i locali commerciali, e dallo stato manutentivo del palazzo e dell'unità immobiliare per le abitazioni. Si terrà conto di queste circostanze per la stima del valore unitario.

Per il calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento alle istruzioni OMI, considerando un coefficiente 1,00 per le superfici abitabili lorde, 0,50 per lo stanzino, 0,30 per i balconi.

Immobile in via Anfiteatro 120-122

Si stima in 1.050 €/mq il prezzo unitario lordo. Si ha quindi:

Superficie principale	75 mq
Superficie deposito esterno	5 mq
Superficie commerciale (75x1,00 + 5x0,50)	77,50 mq
Valore lordo immobile: 77,50 x 1.050	81.375 €

Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5%, per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimata (comprese le spese tecniche) pari a 3.000 €. Si ha:

Valore lordo:	81.375 €
- in detrazione	
esenzione vizi (5%)	4.069 €
regolarizzazione urbanist. e catastale	3.000 €
Valore netto	74.306 €

La quota di proprietà è pari al 100%. Arrotondando il valore precedente, si ha in definitiva:

Valore stima	74.000 €
---------------------	-----------------

ASTE GIUDIZIARIE
Si ricorda che l'u

ASTE 
di appartamento, van

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Al valore totale
regolarizzazione u
ripristinazione solo

ASTE GIUDIZIARIE	5.2
ist. e catastale.	5.0

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore stima

6. Schede riepilogative

Locale in Taranto, via Anfiteatro 120-122



Descrizione sintetica:

Piena proprietà di locale in Taranto, via Anfiteatro 120-122 composto da due ambienti per un totale di 75 mq lordi circa (56 mq netti circa) con un ingresso alla strada e cinque vetrine sporgenti, con deposito di pertinenza retrostante accessibile da cortile di 5 mq circa. Finiture e stato manutentivo discreti.

Planimetria



Dati catastali:

Foglio 319
P.lla 1940 Sub 20 Cat C/1 Cl 10

Confini:

via Anfiteatro, pr. [REDACTED]*, pr. [REDACTED]*, Pr. [REDACTED]*, cortile interno (* salvo atti).

Pratiche edilizie:

Pratica n.7382 del 1924 relativa alla sopraelevazione del terzo piano

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difformità/sanatoria:

Presenti difformità sanabili

Possesso/utilizzo:

Immobile libero al momento del sopralluogo

PREZZO VENDITA STIMATO: 74.000 €

Locale in Taranto, via Anfiteatro 120-122



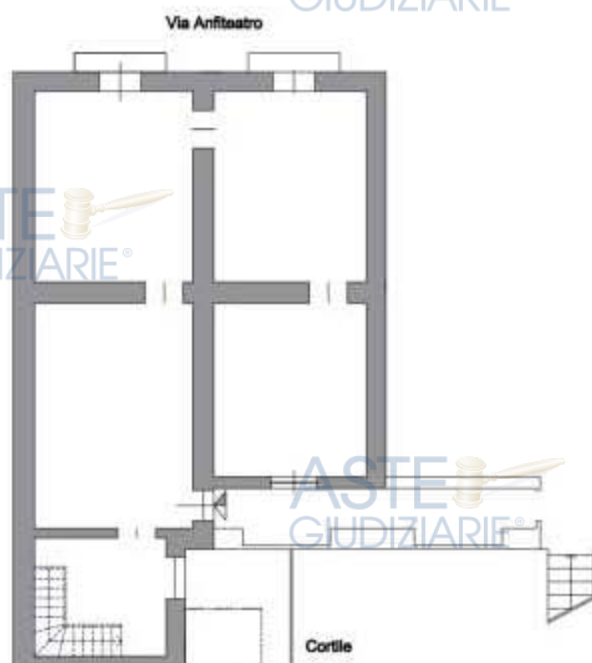
Descrizione sintetica:

Piena proprietà di immobile in Taranto, via Anfiteatro 130 al primo piano, composta di cinque stanze per una superficie complessiva di 121 mq lordi circa (94 mq netti circa), con due balconcini con affaccio su via Anfiteatro e terrazzino esterno con affaccio sul cortile.

Finiture e stato manutentivo sono mediocri.

Sono da effettuare lavori edili (si veda relazione per dettagli)

Planimetria



Dati catastali:

Foglio 319
P.lla 2032 Sub 47 Cat C/1 Cl 8

Confini:

via Anfiteatro, pr. [REDACTED]*, Pr. [REDACTED]*, cortile interno

(* salvo altri).

Pratiche edilizie:

Immobile edificato prima del 1942.

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difficoltà/sanatoria:

Presenti difficoltà parzialmente sanabili, parzialmente non sanabili. Occorrono anche lavori di ripristino (si veda relazione per i dettagli)

Possesso/utilizzo:

Immobile libero al momento del sopralluogo

PREZZO VENDITA STIMATO: 82.000 €

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. Estratto di mappa
- b. L1 Visura catastale PT
- c. L1 Planimetria catastale PT
- d. L1 Domanda sopraelevazione
- e. L1 Elaborati grafici domanda sopraelevazione
- f. L2 Visura catastale 1P
- g. L2 Planimetria catastale 1P attuale
- h. L2 Planimetria catastale storica a. 1940
- k. L2 Planimetria catastale storica a. 1968

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Relazione Storica Ipotecaria e catastale
- b. Certificato ipotecario
- c. L1 Atto provenienza PT
- d. L1 Atto provenienza antecedente PT
- e. L1 Documentazione condominio via Berardi 35
- f. L2 Atto provenienza 1P
- g. L2 Documentazione condominio via Anfiteatro 130