



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2019 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2019 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 920.432,80	13



INCARICO



All'udienza del 17/12/2020, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Taranto (TA) - viale Unità d'Italia, 668

DESCRIZIONE

Capannone industriale sito in Taranto, al Viale Unità d'Italia, civico 668, formato da piano interrato, piano terra e piano primo ed annesso circostante terreno pertinenziale, confinante nell'insieme con Viale Unità d'Italia, con strada interna e proprietà eredi **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri. Detta unità immobiliare risulta censita in NCEU al fg. 282, p.lla 746, sub 4, Viale Unità d'Italia n. 668, piano T, 1, s1, Z.C. 3, categoria D/1, R.c. 7.230,24 euro.

L'immobile è situato in prossimità di località Lama-San Vito-Carelli completamente urbanizzata e densamente abitata, in posizione strategica e totalmente visibile lungo viale Mediterraneo, arteria stradale principale ad alto scorrimento di traffico.

Sebbene in tutti gli atti l'immobile sia individuato in Viale Unità d'Italia, civico 668, l'immobile è raggiungibile all'indirizzo Via Mediterraneo 2h.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Taranto (TA) - viale Unità d'Italia, 668

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. Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio della certificazione notarile sostitutiva) e l'estratto catastale storico. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, oltre il certificato camerale, sono stati rilevati 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

Il bene confina con viale Unità d'Italia, con strada interna e proprietà eredi **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	891,00 mq	910,00 mq	1,00	910,00 mq	2,90 m	terra
Ufficio	291,00 mq	316,00 mq	1,00	316,00 mq	2,90 m	terra
deposito	254,00 mq	254,00 mq	0,30	76,20 mq	2,46 m	-1
uffici	91,00 mq	108,00 mq	0,75	81,00 mq	2,84 m	1
loggia	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	2,84 m	1
locale tecnico	70,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	3,74 m	terra
piazzale	3084,00 mq	3084,00 mq	0,20	616,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				2022,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2022,68 mq		

Si considera il coefficiente per la valutazione della superficie degli uffici del piano primo, pari a 0,75 per lo stato edile ancora incompiuto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2006 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 746, Sub. 1 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 16/04/2008 al 01/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 746, Sub. 2, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 6.960,00 Piano S1-T-1
Dal 01/02/2021 al 02/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 746, Sub. 4, Zc. 003 Categoria D1 Rendita € 7.230,24 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	282	746	4	003	D1				7230,24 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 22/01/2021 si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale al momento del pignoramento:

- presenza del locale tecnico in aderenza al fabbricato su lato Sud;
- realizzazione di nuove murature interne all'opificio.

Pertanto si è proceduto alla regolarizzazione degli atti con procedura Pregeo e Docfa.

STATO CONSERVATIVO

L'intero piano terra risulta in ottimo stato conservativo; le lavorazioni edili dei piani interrato e primo risultano ancora incomplete.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul solaio di copertura, per la sola parte dell'opificio, risultano installati pannelli fotovoltaici di proprietà di **** Omissis **** con concessione in comodato conferito da G.P. Car srl, come da contratto allegato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione del fabbricato destinata ad opificio è realizzata con elementi prefabbricati trilitici in calcestruzzo con tegoloni in cemento armato in appoggio alle travi e tamponature esterne in pannelli anch'essi in cemento armato. Gli infissi delle finestre sono in alluminio e policarbonato, le porte ed i portali ad ante a battente sono in acciaio verniciato e pannelli in lamiera in acciaio coibentata. La pavimentazione è tutta completamente planare in cemento industriale; l'impianto elettrico è posato con canaline in pvc, sovrapposto alla muratura.

Sul lato Nord in aderenza all'opificio è realizzato il locale deposito, tutto con pannelli in lamiera in acciaio coibentata.

La porzione di fabbricato destinata ad uffici, deposito e reception, composta da piano interrato, piano terra e piano primo (serviti da scala interna) è realizzata con struttura trilitica travi e pilasti in calcestruzzo gettato in opera. I lavori edili al piano interrato e al piano primo risultano incompleti, con la realizzazione di tutte le murature secondo i grafici concessionati, in attesa di intonaco, massetti, pavimentazioni, impianti, infissi interni ed esterni (risultano posati solo i corrugati e gli avvolgibili in pvc). Il piano interrato è raggiungibile anche da una rampa carrabile con accesso dal piazzale di proprietà.

Il piano terra è completamente definito e presenta le seguenti finiture: pavimento in piastrelle di ceram gres, infissi esterni in alluminio e vetro (non a taglio termico), avvolgibili in pvc, infissi interni in legno impiallacciato, servizi igienici completamente rivestiti, murature trattate con intonaco civile, impianti idrici ed elettrici posati sotto traccia.

La recinzione del piazzale, alta circa 2,00 mt è realizzata in muratura e pannelli in acciaio zincato tipo "Orsogril".



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: 22/08/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00



La società G.P. Car srl ha concesso in locazione alla società **** Omissis **** l'immobile di sua proprietà con atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 22/08/2017 al nr. 6977 e canone annuo apri a 30.000,00 euro.

Con successivo atto di modifica del 31/08/2019 la parte locatrice ha concesso una riduzione del canone fissandolo ad euro 24.000,00 annui. Considerata la sopravvenuta crisi generata dagli impatti economico finanziari legati all'emergenza sanitaria nazionale Covid-19, in data 16/12/2020, il canone mensile è stato ridotto a 600,00 euro per una durata tassativa di sei mesi.

Considerata l'attuale situazione economica, si ritiene congruo il valore di locazione di 24.000,00 euro annuo per l'immobile oggetto di perizia.

ASTE GIUDIZIARIE.it PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1995 al 11/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torricella Luca di Martina Franca (TA)	06/06/1995	43658	13590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	08/06/1995	9958	8488
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2004 al 22/12/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cito Giandomenico di Taranto	15/11/2004	89472	11964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	15/11/2004	27428	18575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 22/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Taranto il 07/03/2008
Reg. gen. 4863 - Reg. part. 638
Quota: 1/1
Importo: € 288.521,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.260,84
Data: 06/03/2008
N° repertorio: 3680
N° raccolta: 10618
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Taranto il 22/10/2008
Reg. gen. 31481 - Reg. part. 7028
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 550.000,00
N° repertorio: 125253
N° raccolta: 19698

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Taranto il 14/06/2019
Reg. gen. 15501 - Reg. part. 10894
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA



L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 235 del 23/11/2001 e DIA di variante prot. n. 408 del 13/02/2004 e successiva prot. 599 del 01/02/2007.

In data 07/11/2008 il Comune di Taranto ha rilasciato Certificato di Agibilità n. 215 con carattere

provvisorio ("in attesa della realizzazione delle urbanizzazioni che il consorzio "Il Mediterraneo", al quale la società ha aderito, realizzi").

Con pratica SUAP 4096 prot. 4196 del 15/10/2010 è stata autorizzata la posa dei pannelli fotovoltaici su tetto di copertura.

Sul bene in oggetto non risulta altra attività edilizia.

La verifica dell'aderenza dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo del 22/01/2021, ha riscontrato alcune incongruenze con i grafici afferenti il titolo edilizio:

- presenza di nuove tramezzature al fine di ottenere ulteriori uffici all'interno dell'opificio;
- maggiore volumetria rispetto a quanto assentito entro la tolleranza del 2% (volumetria realizzata in eccesso di circa 143,00 m³; altezze medie rilevate inferiori ai grafici di circa 0,45 mt; esubero di superficie coperta realizzata di circa 96,00 m²).

L'aumento di volumetria compiuto in fase di realizzazione, con tolleranza entro il 2%, non rappresenta violazione e il manufatto risulta legittimo ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/01 e successivi.

Le difformità interne possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e successivi con una spesa complessiva di onorario professionale, diritti e sanzioni amministrativi, secondo le attuali disposizioni e prezzi di mercato, stimata prudenzialmente 10.000,00 euro. Tale cifra verrà dedotta dal valore complessivo del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro (460,00 €/mq) che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Taranto (TA) - viale Unità d'Italia, 668
Capannone industriale sito in Taranto, al Viale Unità d'Italia, civico 668, formato da piano interrato, piano terra e piano primo ed annesso circostante terreno pertinenziale, confinante nell'insieme con Viale Unità d'Italia, con strada interna e proprietà eredi **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri. Detta unità immobiliare risulta censita in NCEU al fg. 282, p.la 746, sub 4, Viale Unità d'Italia n. 668, piano T, 1, s1, Z.C. 3, categoria D/1, R.c. 7.230,24 euro. L'immobile è situato in prossimità di località Lama-San Vito-Carelli completamente urbanizzata e densamente abitata, in posizione strategica e totalmente visibile lungo viale Mediterraneo, arteria stradale principale ad alto scorrimento di traffico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 746, Sub. 4, Zc. 003, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 930.432,80

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 - Capannone Taranto (TA) - viale Unità d'Italia, 668	2022,68 mq	460,00 €/mq	€ 930.432,80	100,00%	€ 930.432,80
Valore di stima:					€ 930.432,80

Valore di stima: € 930.432,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: € 920.432,80

Il valore complessivo dell'immobile di 930.432,80 euro viene decurtato di euro 10.000,00 quale spesa per la pratica di sanatoria edilizia secondo quanto già espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia". Il valore finale del lotto è di 920.432,80 euro.

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 02/02/2021

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Visura camerale
- ✓ Altri allegati - Contratto con Enerventispa
- ✓ Altri allegati - Check list art 567
- ✓ Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissione parti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Taranto (TA) - viale Unità d'Italia, 668
Capannone industriale sito in Taranto, al Viale Unità d'Italia, civico 668, formato da piano interrato, piano terra e piano primo ed annesso circostante terreno pertinenziale, confinante nell'insieme con Viale Unità d'Italia, con strada interna e proprietà eredi **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri. Detta unità immobiliare risulta censita in NCEU al fg. 282, p.la 746, sub 4, Viale Unità d'Italia n. 668, piano T, 1, s1, Z.C. 3, categoria D/1, R.c. 7.230,24 euro. L'immobile è situato in prossimità di località Lama-San Vito-Carelli completamente urbanizzata e densamente abitata, in posizione strategica e totalmente visibile lungo viale Mediterraneo, arteria stradale principale ad alto scorrimento di traffico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 746, Sub. 4, Zc. 003, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 920.432,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 920.432,80

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Taranto (TA) - viale Unità d'Italia, 668		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 746, Sub. 4, Zc. 003, Categoria D1	Superficie	2022,68 mq
Stato conservativo:	L'intero piano terra risulta in ottimo stato conservativo; le lavorazioni edili dei piani interrato e primo risultano ancora incomplete.		
Descrizione:	Capannone industriale sito in Taranto, al Viale Unità d'Italia, civico 668, formato da piano interrato, piano terra e piano primo ed annesso circostante terreno pertinenziale, confinante nell'insieme con Viale Unità d'Italia, con strada interna e proprietà eredi **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri. Detta unità immobiliare risulta censita in NCEU al fg. 282, p.la 746, sub 4, Viale Unità d'Italia n. 668, piano T, 1, s1, Z.C. 3, categoria D/1, R.c. 7.230,24 euro. L'immobile è situato in prossimità di località Lama-San Vito-Carelli completamente urbanizzata e densamente abitata, in posizione strategica e totalmente visibile lungo viale Mediterraneo, arteria stradale principale ad alto scorrimento di traffico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

