

TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2	4
Bene N° 3 - Complesso industriale ubicato a Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16

Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	19
Stato conservativo	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	21
Regolarità edilizia	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2022 del R.G.E.	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 177.000,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 185.000,00	30
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.410.000,00	31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 20/11/2022, 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 25/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2
- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A TARANTO (TA) - VIA TOSCANA, 60, PIANO 1

Appartamento al primo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 28, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 139,00 mq, rendita 885,72 euro.

Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Nord con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 46, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.

L'immobile è posto nella circoscrizione "Italia Montegranaro", dotata di tutti i servizi urbani primari e secondari, in prossimità del mercato rionale e di corso Italia, importante arteria cittadina.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A TARANTO (TA) - VIA TOSCANA, 60, PIANO 2

Appartamento al secondo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 30, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 140,00 mq, rendita 885,72 euro.

Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Sud con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 48, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.

L'immobile è posto nella circoscrizione "Italia Montegranaro", dotata di tutti i servizi urbani primari e secondari, in prossimità del mercato rionale e di corso Italia, importante arteria cittadina.

BENE N° 3 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A FAGGIANO (TA) - VIA EMILIO SEGRÈ, 13

Opificio industriale sito nel Comune di Foggiano, Ta, alla via Emilio Segrè, 13, composto da palazzina uffici (piano terra e piano primo) in aderenza a capannone con annessi circostanti terreni pertinenziali, oltre ad autonoma cabina elettrica; tutto il complesso confinante nell'insieme a sud con via Emilio Segrè, ad est con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****.

Detti immobili risultano così censiti:

- lastrico solare (F5) sito in Foggiano (TA), Via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 3, consistenza 180 mq;
- opificio (D1) sito in Foggiano (TA), via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1050 sub 4, rendita 40,00 euro;
- fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D7) sito in Foggiano (TA), via Emilio Segrè, sn, piano T-1, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 1, rendita 16.547,28 euro;
- opificio (D1) sito in Foggiano (TA), distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1052 sub 1, via Emilio Segrè, piano T, rendita 516,46;
- terreno sito in Foggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1051, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,61, r.d. 0,75 euro, r.a. 0,42 euro;
- terreno sito in Foggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1053, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,41, r.d. 0,66 euro, r.a. 0,36 euro.

L'opificio è situato nella zona industriale del Comune di Foggiano, dotata dei servizi urbani necessari, in posizione strategica e totalmente visibile lungo l'arteria stradale principale.

Sugli immobili identificati al foglio 1, particella 1050, subb. 3, 4 è presente un diritto di proprietà superficaria 1/1 intestato a **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 1

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 indicati nella certificazione notarile, oltre il certificato di stato civile, 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)

Come da certificato allegato la proprietaria risulta nubile.

CONFINI

L'immobile confina: a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento.

Il posto auto confina: ad Est con corsia carrabile, a Nord con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,13 mq	2,70 m	1
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,70	9,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				139,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,93 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il dettaglio della cronistoria catastale, già compulsato, è specificato nell'estratto allegato della Certificazione Notarile.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	254	1310	28	1	A2	3	7	139 mq	885,72 €	1	
	254	1310	46	1	C6	1	14	14 mq	51,34 €	terra	

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 10/02/2023 si è constatata l'aderenza dello stato di fatto dei due immobili alle planimetrie catastali alla data del pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da piano terra e quattro piani superiori destinati ad abitazioni, tutti serviti da corpo scala ed ascensore. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.

L'appartamento, al primo piano, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da piastrelle in gres porcellanato, pareti cucina e servizi igienici piastrellati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro doppio, non a taglio termico, porta di ingresso del tipo blindato. Le pareti sono trattate a intonaco civile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; il riscaldamento e la produzione di ACS sono generati da caldaia a gas metano.

Il posto auto è scoperto e l'accesso al cortile carrabile può avvenire dagli ingressi dotati di cancelli scorrevoli elettrificati posti in corso Italia, 149 e via Toscana, 56.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata dalla proprietà, [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1992 al 24/10/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Arcangelo Rinaldi di Taranto	28/03/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	30/03/1992	7134	6147
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/03/1995 al 24/10/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Arcangelo Rinaldi di Taranto	13/03/1995	30667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	23/03/1995	5043	4260
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/10/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Leccese Ettore di Taranto	24/10/2003	18923	804
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	28/10/2003	21690	15609
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/10/2003 al 15/03/2023	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Leccese Ettore di Taranto	30/10/2003	18931	8409

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	31/10/2003	22068	15856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 15/03/2023	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Leccese Ettore di Taranto	30/10/2003	18931	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	31/10/2003	22067	15855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le unità immobiliari site in Taranto identificate in catasto al foglio 254 plle 1310 sub.28 (A2) e 1310 sub.46 (C6) si appartengono alla signora **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, e sono a lei pervenute giusta atto di permuta del 30.10.2003 in notar Leccese Ettore di Taranto rep. n. 18931.

La permuta del Notaio Leccese ha per oggetto due terreni differenti (foglio 254 particella 381 e particella 300) pervenuti precedentemente ai debitori con atti di compravendita del 28/03/1992 e del 13/03/1995.

N.b. Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto a far data dal 01.01.1974 ad oggi non sono stati reperiti in testa ai predetti danti causa **** Omissis ****, ulteriori titoli per individuare la provenienza della restante quota di 2/3 del terreno in Taranto foglio 254 particella 304.

Per ulteriori chiarimenti si approfondisca nel CERTIFICATO NOTARILE all'interno del fascicolo telematico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
Iscritto a Taranto il 12/07/2013
Reg. gen. 13960 - Reg. part. 1563
Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: Notaio De Francesco Daniela

Data: 04/07/2013

N° repertorio: 26028

N° raccolta: 12311

Note: Beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in piena proprietà: - Abitazione di tipo civile (A2) in Taranto foglio 254 particella 1310 sub.28



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Taranto il 10/10/2022

Reg. gen. 27968 - Reg. part. 20473

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia risulta legittimo per Permesso di Costruire n. 215 rilasciato dal Comune di Taranto il 12/07/2004, già autorizzato con concessioni edilizie n. 42 dell'11/03/2003 e n. 126 dell'1/07/2003.

Al Permesso di Costruire NON ha avuto seguito la richiesta di Certificato di Agibilità; per tale attività si stima un costo complessivo, comprensivo di diritti amministrativi, sanzioni ed oneri professionali, secondo le attuali disposizioni, pari a 2.900,00 euro che verrà dedotto dal valore totale del bene.

L'immobile è pressoché conforme al grafico allegato al titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la nota del 22/05/2023 (allegata) dell'amministratore condominiale:

- la rata mensile condominiale è pari ad euro 69,00;

- sono presenti insoluti nei confronti dell'amministrazione condominiale pari a 1.711,29.

Non sono stati appaltati lavori di manutenzione straordinaria.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 indicati nella certificazione notarile, oltre il certificato di stato civile, 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)

Come da certificato allegato il proprietario risulta celibe.



CONFINI

L'immobile confina: a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento.

Il posto auto confina: ad Est con corsia carrabile, a Sud con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,13 mq	2,70 m	2
Posto auto coperto	14,00 mq	14,00 mq	0,70	9,80 mq	0,00 m	terra



Totale superficie convenzionale:	139,93 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	139,93 mq	



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il dettaglio della cronistoria catastale, già compulsato, è specificato nell'estratto allegato della Certificazione Notarile.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	254	1310	30	1	A2	3	7	140 mq	885,72 €	2	
	254	1310	48	1	C6	1	14	14 mq	51,34 €	terra	



Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 10/02/2023 si è constatata l'aderenza dello stato di fatto dei due immobili alle planimetrie catastali alla data del pignoramento, al netto di una piccola parete all'ingresso, dalla scarsa valenza tecnico-amministrativa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è parte di un fabbricato a destinazione residenziale, composto da piano terra e quattro piani superiori destinati ad abitazioni, tutti serviti da corpo scala ed ascensore. Il fabbricato è realizzato con struttura trilitica in cls armato e solai latero cementizi.

L'appartamento, al primo piano, si presenta in buono stato di conservazione con finiture di qualità media: pavimento composto da piastrelle in gres porcellanato, pareti cucina e servizi igienici piastrellati, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro doppio, non a taglio termico, porta di ingresso del tipo

blindato. Le pareti sono trattate a intonaco civile. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; il riscaldamento e la produzione di ACS sono generati da caldaia a gas metano.

Il posto auto è scoperto e l'accesso al cortile carrabile può avvenire dagli ingressi dotati di cancelli scorrevoli elettrificati posti in corso Italia, 149 e via Toscana, 56.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/11/2008
- Scadenza contratto: 15/07/2014

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Da un'interrogazione al sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate il contratto di locazione non risulta rinnovato e concluso il 15/07/2014; la proprietà non ha esibito comunicazioni di disdetta.

Sebbene il contratto di locazione preveda i seguenti conduttori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal solo sig. **** Omissis **** e condotto come studio professionale.

In riferimento al canone annuo indicato nel contratto di locazione (euro 500,00 mensile riferito all'anno 2008), interrogata la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che prevede un valore minimo di locazione pari a 4,4 euro/mq per mese, considerata la consistenza dell'immobile, si reputa corretto ed adeguato un canone mensile pari ad euro 600,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1992 al 24/10/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Arcangelo Rinaldi di Manduria - Ta	28/03/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Taranto	30/03/1992	7134	6147
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1995 al 24/10/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Arcangelo Rinaldi di Taranto	13/03/1995	30667	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	23/03/1995	5043	4260
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Leccese Ettore di Taranto	24/10/2003	18923	8404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	28/10/2003	21690	15609
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 15/03/2023	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Leccese Ettore di Taranto	30/10/2003	18931	8409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	31/10/2003	22069	15857
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 15/03/2023	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notar Leccese Ettore di Taranto	30/10/2003	18931	8409
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	31/10/2003	22067	15855
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le unità immobiliari site in Taranto identificate in catasto al foglio 254 plle 1310 sub.30 (A2) e 1310 sub.48 (C6) si appartengono al signor **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, e sono a lui pervenuti giusta atto di permuta del 30.10.2003 in notar Leccese Ettore di Taranto rep. n. 18931.

La permuta del Notaio Leccese ha per oggetto due terreni differenti (foglio 254 particella 381 e particella 304) pervenuti precedentemente ai debitori con atti di compravendita del 28/03/1992 e del 13/03/1995.

N.b. Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto a far data dal 01.01.1974 ad oggi non sono stati reperiti in testa ai predetti danti causa **** Omissis ****, ulteriori titoli per individuare la provenienza della restante quota di 2/3 del terreno in Taranto foglio 254 particella 304.

Per ulteriori chiarimenti si approfondisca nel CERTIFICATO NOTARILE all'interno del fascicolo telematico.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 10/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Atto notarile
 Iscritto a Taranto il 12/07/2013
 Reg. gen. 13960 - Reg. part. 1563
 Quota: 1/1
 Importo: € 350.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: Notaio De Francesco Daniela
 Data: 04/07/2013
 N° repertorio: 26028
 N° raccolta: 12311
 Note: Beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in piena proprietà: - Abitazione di tipo civile (A2) in Taranto foglio 254 particella 1310 sub.30.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Taranto il 10/10/2022

Reg. gen. 27968 - Reg. part. 20473

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia risulta legittimo per Permesso di Costruire n. 215 rilasciato dal Comune di Taranto il 12/07/2004, già autorizzato con concessioni edilizie n. 42 dell'11/03/2003 e n. 126 dell'1/07/2003.

Al Permesso di Costruire NON ha avuto seguito la richiesta di Certificato di Agibilità; per tale attività si stima un costo complessivo, comprensivo di diritti amministrativi, sanzioni ed oneri professionali, secondo le attuali disposizioni, pari a 2.900,00 euro che verrà dedotto dal valore totale del bene.

L'immobile è pressoché conforme al grafico allegato al titolo edilizio, al netto di una piccola parete all'ingresso (dalla scarsa valenza tecnico-amministrativa) che non viene rilevata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo la nota del 22/05/2023 (allegata) dell'amministratore condominiale:

- la rata mensile condominiale è pari ad euro 74,00;

- sono presenti insoluti nei confronti dell'amministrazione condominiale pari a 713,23.

Non sono stati appaltati lavori di manutenzione straordinaria.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 indicati nella certificazione notarile, oltre la visura camerale della società debitrice, 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)

Sugli immobili identificati al foglio 1, particella 1050, subb. 3, 4 (già sub 2) è presente un diritto di proprietà superficaria 1/1, per una durata di 25 anni, intestato a **** Omissis **** che obbliga la parte concedente **** Omissis **** ad una serie di condizioni a fronte di un corrispettivo pari a 500,00 euro/anno, come descritto nell'atto di "costituzione del diritto di superficie e di servitù" del 10/08/2012 (documento allegato).

CONFINI

Il complesso confina nell'insieme a sud con via Emilio Segrè, ad est con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	1889,60 mq	1925,60 mq	1,00	1964,00 mq	9,00 m	terra
spogliatoi	36,30 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,00 m	terra
uffici	157,84 mq	179,84 mq	1,50	269,76 mq	3,00 m	terra
uffici	97,64 mq	130,34 mq	1,50	195,51 mq	3,00 m	primo
terrazzo	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	primo
copertura	1964,00 mq	1964,00 mq	0,10	196,40 mq	0,00 m	secondo
terreno pertinenziale	8456,00 mq	8456,00 mq	0,10	845,60 mq	0,00 m	
Cabina elettrica	36,50 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	2,40 m	t
Totale superficie convenzionale:				3533,27 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3533,27 mq	



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il dettaglio della cronistoria catastale, già compulsato, è specificato nell'estratto allegato della Certificazione Notarile.

Tutte le particelle sulle quali insistono gli immobili oggetto di perizia provengono dalle particelle 1036 e 1038 oggetto dell'assegnazione in proprietà di area per insediamenti produttivi.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1050	1		D7				16547,28 €	t-1	
	1	1050	3		F5		180			2	
	1	1050	4		D1				40 €	2	
	1	1052	1		D1				516,46 €	t	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	1051				Seminativo	3	00 01 61 mq	0,75 €	0,42 €		
1	1053				Seminativo	3	00 01 41 mq	0,66 €	0,36 €		

Corrispondenza catastale

In fase di sopralluogo del 24/02/2023 si è constatata l'aderenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali alla data del pignoramento al netto di lievissime modifiche interne di scarsa importanza.

Sulla particella 1052 è presente un capannone dal carattere provvisorio in teli plastici e struttura in acciaio



zincato che non si ritiene opportuno accatastare perché facilmente removibile.



PRECISAZIONI

L'opificio industriale è stato realizzato sui lotti di terreno n. 33 e 35 ricadenti nel Piano per Insediamenti Produttivi del Comune di Faggiano e originariamente riportati in catasto terreni dello stesso comune al foglio n. 1 p.lle 1038 e 1036, in relazione al programma di cui al progetto n. 90088/97, che ha beneficiato della concessione delle agevolazioni ai sensi della Legge 488/92, decreto di concessione provvisoria n 58472 del 14.09.1998.



STATO CONSERVATIVO

Tutte le strutture appaiono in discreto stato conservativo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Faggiano al foglio 1, particella 1050 sub. 3 e 4 (già sub 2) e nell'area urbana circostante gravano le seguenti servitù:

(i) Servitù di passaggio pedonale e carrabile volta a garantire l'accesso alle persone e ai mezzi, inclusi mezzi pesanti, gru e scale e ai macchinari, necessari per la manutenzione e gestione dell'Impianto Fotovoltaico e di ogni infrastruttura connessa (di seguito "Servitù di Passaggio").

(ii) Servitù volta a garantire lo svolgimento delle attività per la manutenzione dell'Impianto Fotovoltaico in sicurezza ed avente ad oggetto, in particolare, l'installazione, l'affissione e il mantenimento sull'Immobile sottostante la Copertura di tutte quelle strutture necessarie a rispettare le previsioni di legge in materia di sicurezza, prevenzione degli infortuni e degli incendi.

(iii) Servitù di elettrodotto, di posa dei cavi e delle infrastrutture necessarie per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico, comprese tutte le linee di comunicazione e tutte le infrastrutture necessarie per garantire il collegamento dell'Impianto alla rete di bassa tensione (di seguito "Servitù di Elettrodotto").

(iv) servitù per la posa e il mantenimento di tutte le apparecchiature e gli strumenti necessari per il collegamento alla linea di bassa tensione e per la gestione dell'Impianto Fotovoltaico nonché il diritto di costruire, operare e mantenere sul fondo servente le cabine e le eventuali altre infrastrutture che si rendessero necessarie per la trasmissione dell'energia prodotta alla rete con facoltà di connessione di terzi e ogni diritto di accesso conseguente, laddove necessario e previa autorizzazione.

Al riguardo, le Parti espressamente convengono che la proprietà dei macchinari, delle cabine e di quanto si dovrà installare e posare in opera sul fondo servente spetterà in via esclusiva alla Parte Concessionaria.

(v) Servitù di acquedotto e di scarico delle acque e le eventuali altre opere necessarie per la regimentazione delle acque e in generale il diritto di attingere acqua e di utilizzare i servizi della Parte Concedente per le necessità della manutenzione, il tutto compreso nel corrispettivo di cui all'Articolo 6 della presente scrittura ("Servitù di Acquedotto").

Tutte le servitù sono specificate nell'atto a firma del notaio **** Omissis ****.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare si compone di un doppio capannone industriale in aderenza ad una palazzina uffici su ampio terreno pertinenziale dotato di piccolo manufatto edilizio destinato a cabina elettrica.

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 vetro, le porte ed i portali ad ante scorrevoli e a battente sono in acciaio verniciato e pannelli in lamiera in acciaio. La pavimentazione è tutta planare in cemento industriale; l'impianto elettrico è posato con canaline in pvc, sovrapposto alla muratura.

All'interno dell'opificio sono realizzati due locali spogliatoio, uno per ogni capannone.

La porzione di fabbricato destinata ad uffici 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. Gli uffici sono completamente rifiniti e presentano 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 (tutto asfaltato), alta circa 2,00 mt è realizzata in muratura e pannelli in acciaio zincato tipo "Orsogrill".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1999 al 01/03/2023	**** Omissis ****	assegnazione proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. LECCESE	12/07/1999	15986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Taranto	16/07/1999	12728	9514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Taranto			

Sugli immobili identificati al foglio 1, particella 1050, subb. 3, 4 (già sub 2) è presente un diritto di proprietà superficaria 1/1 intestato a **** Omissis **** per atto del 10.08.2012 in notar Chirizzi Luciana di Grottaglie (TA) rep. n. 44914/13838, trascrizione del 13.08.2012 ai nn. 18032/14364 e 18033/14365.

In riferimento all'assolvimento della condizione relativa alla costruzione del primo impianto di stabilimenti tecnicamente organizzata prevista entro il quinquennio dalla redazione dell'atto a rogito del Notaio Ettore

Leccese del 12/07/1999 il Comune di Faggiano con pec al sottoscritto ctu specifica che "alla verifica del Certificato di Agibilità prot. 3115 del 29.06.2012, già in Vs. possesso, si evince che alla data del 07.08.2000 venne emesso certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Giancarlo Carroccia* il che certifica la realizzazione dell'opera entro 5 anni dalla stipula dell'atto di assegnazione di proprietà di area per PIP del 12.07.1999".

*leggi Carroccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 01/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Taranto il 11/02/2005
Reg. gen. 3954 - Reg. part. 1016
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Note: L'iscrizione ha per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: - opificio (D1) in Faggiano foglio 1 particella 1052 sub.1; - fabbricato industriale (D7) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.1.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Taranto il 18/09/2017
Reg. gen. 21837 - Reg. part. 2877
Quota: 1/1
Importo: € 1.971.009,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 985.504,72
Note: L'iscrizione ha per oggetto beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in piena proprietà: - fabbricato industriale (D7) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.1 - Opificio (D1) in Faggiano foglio 1 particella 1052 sub.1; - terreno in Faggiano foglio 1 particella 1051; - terreno in Faggiano foglio 1 particella 1053; Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in diritto di area: - opificio (D1) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.4; - lastrico solare (F5) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.3.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Taranto il 03/11/2021
Reg. gen. 28686 - Reg. part. 3128
Quota: 1/1
Importo: € 372.029,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 186.014,87
Note: L'iscrizione ha per oggetto beni di **** Omissis **** per la quota dell'intero in piena proprietà: - Fabbricato industriale (D7) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Taranto il 13/08/2012

Reg. gen. 18032 - Reg. part. 14364

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione ha per oggetto quota dell'intero in superficie di: - lastrico solare in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.2; - lastrico solare in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.3.

- **atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Taranto il 13/08/2012

Reg. gen. 18033 - Reg. part. 14365

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione ha per oggetto quota dell'intero in superficie di: Beni della **** Omissis **** per la servitù per impianto fotovoltaico: - lastrico solare in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.2; - lastrico solare in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.3; Beni della **** Omissis **** per la servitù per impianto fotovoltaico: - fabbricato industriale (D7) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.1.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a Taranto il 10/10/2022

Reg. gen. 27968 - Reg. part. 20473

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: La trascrizione ha per oggetto beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà: - lastrico solare (F5) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.3; - opificio (D1) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.4; - fabbricato industriale (D7) in Faggiano foglio 1 particella 1050 sub.1; - opificio (D1) in Faggiano foglio 1 particella 1052 sub.1; - terreno in Faggiano foglio 1 particella 1051; - terreno in Faggiano foglio 1 particella 1053.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Le opere risultano conformi ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2 rilasciata dal Comune di Faggiano in data 26/02/1999;

- variante non essenziale all C.E. n. 2 del 26/02/1999 per la traslazione del corpo di fabbrica destinato ad uffici e per la diversa dislocazione dei volumi tecnici.

In data 29/06/2012 il Comune di Faggiano ha rilasciato Certificato di Agibilità prot. 3115 del 29/06/2012.

In fase di sopralluogo del 24/02/2023 si è constatata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione al netto di lievi modifiche interne che possono essere sanate con una spesa pari a 3.000,00 euro, comprensiva di sanzioni e spese professionali, secondo le attuali disposizioni e prezzi di

mercato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 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 agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 1

Appartamento al primo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 28, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 139,00 mq, rendita 885,72 euro. Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Nord con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 46, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 181.909,00

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 - Appartamento Taranto (TA) - via	139,93 mq	1.300,00 €/mq	€ 181.909,00	100,00%	€ 181.909,00

Toscana, 60, piano 1						
					Valore di stima:	€ 181.909,00



Valore di stima: € 181.909,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2900,00	€
Spese condominiali insolute	1711,00	€

Valore finale di stima: € 177.000,00

Considerato il valore complessivo del bene pari ad euro 181.909,09 e le spese per la richiesta del Certificato di Agibilità pari ad euro 2.900,00, come riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia", e gli insoluti condominiali pari ad euro 1.711,00, il valore finale di stima ammonta ad euro 177.298,00 che si arrotonda ad euro 177.000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2

Appartamento al secondo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 30, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 140,00 mq, rendita 885,72 euro. Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Sud con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 48, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 188.905,50

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 simili 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° 2 - Appartamento Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2	139,93 mq	1.350,00 €/mq	€ 188.905,50	100,00%	€ 188.905,50
				Valore di stima:	€ 188.905,50

Valore di stima: € 188.905,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2900,00	€
Spese condominiali insolute	713,00	€

Valore finale di stima: € 185.000,00

Considerato il valore complessivo del bene pari ad euro 188.905,50, le spese per la richiesta del Certificato di Agibilità pari ad euro 2.900,00, come riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia", e gli insoluti condominiali pari ad euro 713,00, il valore finale di stima ammonta ad euro 185.292,50 che si arrotonda ad euro 185.000,00.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13
 Opificio industriale sito nel Comune di Faggiano, Ta, alla via Emilio Segrè, 13, composto da palazzina uffici (piano terra e piano primo) in aderenza a capannone con annessi circostanti terreni pertinenziali, oltre ad autonoma cabina elettrica; tutto il complesso confinante nell'insieme a sud con via Emilio Segrè, ad est con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****. Detti immobili risultano così censiti: - lastrico solare (F5) sito in Faggiano (TA), Via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 3, consistenza 180 mq; - opificio (D1) sito in Faggiano (TA), via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1050 sub 4, rendita 40,00 euro; - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D7) sito in Faggiano (TA), via Emilio Segrè, sn, piano T-1, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 1, rendita 16.547,28 euro; - opificio (D1) sito in Faggiano (TA), distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1052 sub 1, via Emilio Segrè, piano T, rendita 516,46; - terreno sito in Faggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1051, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,61, r.d. 0,75 euro, r.a. 0,42 euro; - terreno sito in Faggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1053, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,41, r.d. 0,66 euro, r.a. 0,36 euro. L'opificio è situato nella zona industriale del Comune di Faggiano, dotata dei servizi urbani necessari, in posizione strategica e totalmente visibile lungo l'arteria stradale principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 3, Categoria F5 - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 1052, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1051, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1053, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.413.308,00

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 simili 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° 3 - Complesso industriale Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13	3533,27 mq	400,00 €/mq	€ 1.413.308,00	100,00%	€ 1.413.308,00
				Valore di stima:	€ 1.413.308,00

Valore di stima: € 1.413.308,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 1.410.000,00

Considerato il valore complessivo del bene pari ad euro 1.413.308,00 e le spese per sanare le difformità urbanistiche pari ad euro 3.000,00, come riportato nel paragrafo "Regolarità Edilizia", il valore finale di stima ammonta ad euro 1.410.308,00 che si arrotonda ad euro 1.410.000,00.



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 13/06/2023

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ Foto
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Visura camerale
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Certificato stato civile
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Stralcio cronistoria catastale
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissioni alle parti
- ✓ Altri allegati - Perizia giurata su stato amministrativo opificio
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissioni alle parti

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 1
Appartamento al primo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 28, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 139,00 mq, rendita 885,72 euro. Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Nord con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 46, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 177.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2
Appartamento al secondo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 30, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 140,00 mq, rendita 885,72 euro. Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Sud con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 48, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Complesso industriale ubicato a Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13
Opificio industriale sito nel Comune di Faggiano, Ta, alla via Emilio Segrè, 13, composto da palazzina uffici (piano terra e piano primo) in aderenza a capannone con annessi circostanti terreni pertinenziali, oltre ad autonoma cabina elettrica; tutto il complesso confinante nell'insieme a sud con via Emilio Segrè, ad est con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****. Detti immobili risultano così censiti: - lastrico solare (F5) sito in Faggiano (TA), Via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 3, consistenza 180 mq; - opificio (D1) sito in Faggiano (TA), via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1050 sub 4, rendita 40,00 euro; - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D7) sito in Faggiano (TA), via Emilio Segrè, sn, piano T-1, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 1, rendita 16.547,28 euro; - opificio (D1) sito in Faggiano (TA), distinto in catasto fabbricati con foglio 1

particella 1052 sub 1, via Emilio Segrè, piano T, rendita 516,46; - terreno sito in Faggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1051, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,61, r.d. 0,75 euro, r.a. 0,42 euro; - terreno sito in Faggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1053, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,41, r.d. 0,66 euro, r.a. 0,36 euro. L'opificio è situato nella zona industriale del Comune di Faggiano, dotata dei servizi urbani necessari, in posizione strategica e totalmente visibile lungo l'arteria stradale principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 3, Categoria F5 - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 1052, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1051, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1053, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 1.410.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2022 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 28, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 46, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	139,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al primo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 28, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 139,00 mq, rendita 885,72 euro. Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Nord con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 46, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dalla proprietà [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 185.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Taranto (TA) - via Toscana, 60, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 254, Part. 1310, Sub. 48, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	139,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano facente parte del fabbricato in Taranto, via Toscana, 60, scala B, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, composto di complessivi 7 vani; confinante a Nord con via Toscana, ad Est con cortile condominiale, ad Ovest con con vano scale ed altro appartamento; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 30, cat. A2 di 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 140,00 mq, rendita 885,72 euro. Posto auto all'aperto nel cortile condominiale, confinante ad Est con corsia carrabile, a Sud con altro posto auto di altra proprietà, ad Ovest con recinto condominiale; in NCEU di Taranto al foglio 254, p.lla 1310, sub. 48, cat. C6 di 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita 51,34 euro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.410.000,00

Bene N° 3 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Faggiano (TA) - Via Emilio Segrè, 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 1, Categoria D7 - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 3, Categoria F5 - Fg. 1, Part. 1050, Sub. 4, Categoria D1 - Fg. 1, Part. 1052, Sub. 1, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1051, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1053, Qualità Seminativo	Superficie	3533,27 mq
Stato conservativo:	Tutte le strutture appaiono in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Opificio industriale sito nel Comune di Faggiano, Ta, alla via Emilio Segrè, 13, composto da palazzina uffici (piano terra e piano primo) in aderenza a capannone con annessi circostanti terreni pertinenziali, oltre ad autonoma cabina elettrica; tutto il complesso confinante nell'insieme a sud con via Emilio Segrè, ad est con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****. Detti immobili risultano così censiti: - lastrico solare (F5) sito in Faggiano (TA), Via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 3, consistenza 180 mq; - opificio (D1) sito in Faggiano (TA), via Emilio Segrè, 13, piano 2, distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1050 sub 4, rendita 40,00 euro; - fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (D7) sito in Faggiano (TA), via Emilio Segrè, sn, piano T-1, distinto in catasto fabbricati, con foglio 1 particella 1050 sub 1, rendita 16.547,28 euro; - opificio (D1) sito in Faggiano (TA), distinto in catasto fabbricati con foglio 1 particella 1052 sub 1, via Emilio Segrè, piano T, rendita 516,46; - terreno sito in Faggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1051, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,61, r.d. 0,75 euro, r.a. 0,42 euro; - terreno sito in Faggiano (TA), distinto in catasto terreni con foglio 1 particella 1053, qualità seminativo, classe 3, superficie are 1,41, r.d. 0,66 euro, r.a. 0,36 euro. L'opificio è situato nella zona industriale del Comune di Faggiano, dotata dei servizi urbani necessari, in posizione strategica e totalmente visibile lungo l'arteria stradale principale.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****.		

