

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Fallimentare

G. D. : Dr. ssa F. Zanna

C. L. : Dott. B. Cimmarrusti

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Concordato R.G. n. 7305/06



Revisione di
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Consulente : **Picaro Vito** *ingegnere*
Taranto via Plateja 55/6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione fallimentare

Concordato n.7305/06 r.g. [REDACTED]

G.D. : Dr.ssa F. Zanna

Comm. Liquid. : Dott. B. Cimmarrusti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza

Quesiti:

- 1) *determinazione del valore revisionato dell'opificio industriale in C.da Santa Teresa, con accesso dalla S.P. 119, in catasto al fg. 177 p.lla 49 cat.D/1 e fg. 7 sub 1 e 2, oltre terreno pertinenziale, a seguito di servitù di passaggio e nuove considerazioni.*

Operazioni peritali

Il sottoscritto, incaricato dal G.D. in data 03.10.2011, ha preso visione della esistente consulenza di stima agli atti della procedura concordataria, redatta dal CTU incaricato in data 30.10.06, che qui si dà come premessa, riguardante il bene oggetto di stima e relativa alla regolarità amministrativa, alla eventuale regolarizzazione edilizia a sanatoria, alla consistenza e stato di conservazione, alla determinazione del valore dei beni inseriti nella procedura.

Sopralluoghi

A seguito di precedente richiesta del G.D. di verificare l'esistente interclusione del fondo di proprietà [REDACTED] ricadente all'interno, a sud est del fondo di proprietà [REDACTED] il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo nell'insediamento industriale oggetto della presente consulenza, avendo modo di osservare i manufatti di proprietà della [REDACTED], quali indicati nella citata CTU in atti e di effettuare sommaria documentazione fotografica dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

Opificio industriale in Taranto, C.da Santa Teresa, con accesso dalla S.P. 119, composto da capannone, palazzina uffici, cabina elettrica, antico fabbricato, manufatti vari e tettoie, ponte a bilico, terreno pertinenziale recintato, gravato da servitù di passaggio per l'accesso a proprietà interclusa di terzi.

Caratteristiche zona

Zona di insediamento industriale nelle adiacenze della strada per Statte, sulla provinciale per M. Franca.

Fabbricati

L'opificio industriale è costituito dai seguenti manufatti:

1. palazzina uffici composta da piano terra e primo piano
2. capannone industriale
3. fabbricato a due piani adibito a cabina elettrica
4. antico fabbricato adibito originariamente a frantoio
5. area scoperta (vedi area di pertinenza)
6. manufatti vari in muratura e con coperture metalliche, prefabbricati vari in legno e cemento

Area di pertinenza

Superficie scoperta di mq. 42.029,00 catastali, recintata sul fronte strada, dotata di impianto di illuminazione, viabilità, parcheggi, piazzali, comunicante senza soluzioni di continuità con terreno di proprietà [REDACTED] e cava di proprietà [REDACTED]

Inquadramento urbanistico

- gli immobili ai punti 1) 2) e parte del capannone al punto 3) sono dotati di concessione a sanatoria
- l'immobile al punto 4) è antecedente al 1942 (legge urbanistica n.1150)
- gli immobili al punto 6) non sono sanati amministrativamente
- l'area scoperta al punto 5) per una superficie catastale di mq. 42.029,00 ha le seguenti destinazioni urbanistiche :
 - ✓ mq. 7.200,00 zona A1 verde di rispetto (non edificabile)
 - ✓ mq. 23.830,00 zona A2 verde vincolato (edificabile per servizi all'agricoltura, con volumetria già utilizzata per la sanatoria dei fabbricati ai punti 1)2)3))

- ✓ mq. 11.000,00 zona B1.6 zona di interesse collettivo : annonaria, ove è consentita l'edificazione di centri di raccolta e depositi, magazzini frigoriferi, centrali ortofrutticole, mercati generali, campo boario, macello, sedi di attività nel settore annonario e ittico.

Premessa

Il bene, di cui al quesito, è stato oggetto di valutazione di stima in data 30.10.06 e le considerazioni espresse, in merito ai criteri di determinazione del valore, avevano verosimile riscontro nella realtà di fatto del territorio per beni simili, compatibilmente con le potenzialità edificatorie esprimibili.

Hanno costituito oggetto di valutazione i beni regolarmente edificati, mentre risultano non quantificati, perché non regolarizzabili a sanatoria, ai sensi delle vigenti leggi in materia di urbanistica, quegli immobili o parte di essi realizzati senza autorizzazione edilizia.

A seguito di comunicazione della [REDACTED], il cui insediamento ricade, e ne è intercluso, a sud est del fondo della [REDACTED] e nelle more della procedura concordataria in corso, il bene è risultato gravato da una servitù di passaggio reg. al n° 100693, non trascritta, evidentemente non resa nota al precedente CTU, che di fatto non ne fa menzione e non ne tiene conto nel suo elaborato peritale.

Tale servitù, attivata per consentire l'accesso alla sopra richiamata attività industriale ed alla retrostante cava della [REDACTED] non altrimenti raggiungibili da mezzi e persone, risulta essere sicuramente influente ai fini della determinazione del valore a suo tempo determinato per il terreno edificabile, che ne viene attraversato.

Conclusioni

Come accertato con precedente elaborato peritale dello scrivente riferito allo stesso insediamento, poiché non vi è possibilità di accesso alternativo sul confine est, delimitato da gravina naturale e a sud-ovest, ove il fronte cava si estende per tutta la lunghezza del confine con uno strapiombo di alcune decine di metri, i fondi di proprietà [REDACTED] ed [REDACTED] sono interclusi e l'unica via di accesso naturale può avvenire dalla S.P. 119, attraverso il fondo della [REDACTED] che ne risulta di conseguenza sensibilmente interessato, in quanto fisicamente diviso in due appezzamenti con disomogenea destinazione urbanistica.

Per di più i tre fondi, con i relativi impianti, risultano ulteriormente accomunati dalla presenza di un ponte a bilico, contrattualmente vincolato, che determina e condiziona il tratto iniziale del percorso assoggettato alla servitù.

Detta servitù attraversa anche la porzione di fondo con destinazione urbanistica “Attrezzature di interesse collettivo: Annonaria”, l’unica con potenzialità edificatorie e, di fatto, ne condiziona l’eventuale utilizzazione, quand’anche ce ne fosse la convenienza, che invece, dati il contesto esistente, ormai pesantemente compromesso e di tipo prettamente industriale e le direttive di sviluppo economico della zona, appare quanto mai ridotta.

Infatti, fermi restando gli esistenti immobili condonati, gravanti sull’adiacente porzione di fondo, con destinazione “Verde vincolato”, del quale hanno assorbito, per la sanatoria edilizia, le relative volumetrie possibili e la zona “Verde di rispetto”, non edificabile, la destinazione di piano “Attrezzature di interesse comune”, che consente discrete edificazioni dedicate alle attività annonarie, risulta condizionata sia dalla propria forma, stretta e triangolare, che, ulteriormente, dalla presenza del percorso di passaggio ed accesso alle proprietà adiacenti.

Tale percorso, originato dalla servitù, sottrae superficie libera ad una più utilitaristica ubicazione di eventuali manufatti, in rapporto a distanze da confini e costruzioni, limitando anche accessibilità e comodità d’uso delle aree di manovra.

Ne verrebbe fuori un insediamento, già di difficile ubicazione nella zona, per quanto premesso, ulteriormente incompatibile con il contesto, ridotto nelle potenzialità d’uso e con una cava a ridosso.

Metodo di stima

Data per acquisita agli atti e congrua, al tempo della valutazione, la stima del compendio industriale in condizioni di ordinarietà, ma effettuata senza tenere conto della presenza della servitù, ne va considerato oggi l’effetto riduttivo, ai fini di una eventuale edificazione della porzione di lotto sopra richiamata, per quanto già di per sé poco opportuna ed abbastanza improbabile come investimento a servizio dell’annona, come già evidenziato anche nella precedente CTU alla base della procedura concordataria.

Pertanto, tenuto conto dell’attuale contingenza economica e della sua pesante ricaduta sulle attività produttive, tenuto altresì conto della già considerata inopportunità di un insediamento annonario in area sensibilmente compromessa da altre attività industriali circostanti, non ultima la cava adiacente, si ritiene di valutare detto detrimento di valore del terreno edificabile e gli ulteriori fattori riduttivi, applicando una diminuzione percentuale forfetariamente dedotta dalle seguenti considerazioni.

Acquisita dalla CTU la consistenza delle aree a diversa destinazione urbanistica, utilizzata a base della valutazione, si evidenzia come la zona destinata a “Servizi per l’annona” vie-

ne divisa dal percorso della servitù in due aree, di cui una di maggior estensione, circa 8.000 mq, ed una minore, comprendente il percorso, di circa 2.200 mq..

Quest'ultima, fermo restando il contributo alla volumetria edificabile, risulta di fatto "estraniata" dal fondo, restringendone il campo di utilizzazione, condizionando la zona utile di sedime dell'edificato e le distanze dai confini.

Pertanto, considerando l'incidenza della porzione di area compromessa sull'intera area edificabile con destinazione "Servizi per l'annona", che è pari a circa il 20% (2.200 / circa 11.000), si ritiene giustificato applicare una decurtazione di pari entità al valore del fondo in parola.

Tale decurtazione, meramente matematica, è da considerarsi comunque poco prudentiale, sia perché si è operato in termini di semplice incidenza percentuale, non tenendo cioè conto dell'effettivo depauperamento della potenzialità del fondo iniziale, sia perché le precedenti considerazioni sulla reale opportunità edificatoria del fondo incidono oggi in maniera ancor più negativa sulla valutazione.

Si omette di considerare l'ulteriore vetustà degli immobili ad uso industriale, comunque in uso ed il degrado sicuramente crescente del decadente frantoio di antica costruzione, la cui inutilizzabilità era stata accertata già alla data della prima stima.

<i>Valori di perizia della CTU in atti dal 30.10.2006</i>	
<i>Immobili</i>	<i>Valore/mq</i>
Capannone	€ 65.500,00
Palazzina Uffici	€ 60.400,00
Cabina elettrica	€ 17.680,00
Antico fabbricato	€ 45.000,00
Costruzioni provvisorie e arredi ufficio	€ 5.000,00
Totale valore immobili	€ 193.580,00
Terreno con destinazione di P.R.G. "A1 Fascia di rispetto" e "A2 Verde vincolato" (circa mq. 31.030 in totale)	€ 93.090,00
Terreno con destinazione di P.R.G. "B1.6 Annonaria "(circa mq. 11.000)	€ 165.000,00
Totale valore terreni	€ 258.090,00
TOTALE GENERALE	€ 451.670,00

<i>Valutazione % delle detrazioni</i>		
<i>Immobili</i>	<i>% di detrazione</i>	<i>Detrazione</i>
Capannone	0 %	€ 0,00
Uffici	0 %	€ 0,00
Frantoio	0 %	€ 0,00
Cabina elettrica	0 %	€ 0,00
Terreno "A1" e "A2"	0 %	€ 0,00
Terreno "B1.6"	-20 %	€ 33.000,00
TOTALE DETRAZIONI		€ 33.000,00

Da cui un valore rivisitato ad oggi $V = € 451.670,00 - € 33.000,00 = € 418.670,00$.

Valore di mercato revisionato dell'opificio: € 418.670,00

In fede,

Ing. Picaro Vito

Taranto 28.11.2011

Allegati

- Vista satellitare dell'intero comparto, con evidenza dei confini;
- Vista satellitare della proprietà [REDACTED] e del percorso di penetrazione;
- Stralcio catastale;
- Stralcio di P.R.G. con inserimento del lotto [REDACTED];
- Raffronto delle superfici interessate dal percorso di servitù;
- Documentazione fotografica.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ing Picaro Vito - [REDACTED]
R.G. n.7305/06