

TRIBUNALE DI TARANTO



Relazione tecnica di perizia dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento d' esecuzione immobiliare n. 195/2014 promosso da:



“Monte dei Paschi di Siena”

contro

“██████████”

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa F. Zanna, nominava esperto nell'esecuzione in epigrafe il sottoscritto ing. Pasquale Catozzella al quale poneva, dopo la prestazione del giuramento, i seguenti quesiti:

- 1) PROVVEDA l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore precedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- 2) ALL'ACQUISIZIONE dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione;
 - a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o man-

canza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;



- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
 - c₁) se le opere sono sanabili;
 - c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
 - c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
 - c₄) i probabili relativi costi;
- 3. accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- 4. REDIGA, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a quale titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risulterebbero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventuale in corso per il rilascio; si precisi che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta

- integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
- f₁) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- f_{1a}) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) e altre trascrizioni;
- f_{1b}) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- f_{1c}) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non eseguito;
- f_{1d}) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc.);
- f₂) per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
- f_{2a}) iscrizioni ipotecarie;
- f_{2b}) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- g) l'Esperto dovrà fornire altresì le seguenti informazioni:
- g₁) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- g₂) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- g₃) eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data di perizia;
5. FORNISCA, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespote; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

6. ALLEGHI a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.
7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai proprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.
8. DEPOSITI altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto.
9. SEGNALI tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.
10. IN caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.
11. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.
12. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverte il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.
13. RIFERISCA immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle

operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.

14. DEPOSITI in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento la bozza, ove necessario, (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. Att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.



Relazione



Premessa

Il bene pignorato è così descritto negli atti della procedura:

- 1) *Capannone sito in Taranto alla via Speziale, posto al piano terra con annessa palazzina uffici e locali tecnici comprendente piano terra e primo piano, il tutto con area pertinenziale circostante della superficie complessiva, compresa la parte occupata dalla costruzione, di mq. 2.451 di cui mq. 789 si riferiscono alla costruzione e mq. 1662 a passaggi interni e a piazzali di manovra. Confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e con strada, salvo altri o più recenti confini. In NCEU al foglio 247, p.la 515, sub 2 piano T-1, Z.C.1, D/7, RC Euro 21.484,61;*
- 2) *piccolo capannone e due tettoie in attacco all'immobile in catasto fg 247, p.la 515, sub. 2, in Taranto, con annessa area pertinenziale della complessiva superficie di mq. 1.504 circa dei quali mq. 410 si riferiscono alla superficie coperta. Confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] con altra proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] salvo altri o più recenti confini. in NCEU al foglio 247 p.la 907 sub 2, già 909 sub 2 (derivante dal fg.. 247, p.la 144 sub. 2 soppressa e così variata d'ufficio per allineamento mappe), piano T, Z.C. 1;*
- 3) *capannone sito in Taranto alla via Speziale, posto al piano terra con annessa palazzina uffici e locali tecnici pure al piano terra, tutto con area pertinenziale circostante della superficie complessiva, compresa la parte occupata dalla costruzione, di mq. 2.552 di cui mq. 1.892 si riferiscono alla costruzione e mq. 660 a passaggi interni e piazzali di manovra. Confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e con strada, salvo altri o più recenti confini. In NCEU al foglio 247, p.la 515, sub 3, piano T-1, Z.C. 1, D/7, RC Euro 41.316,55;*
- 4) *piccolo capannone in attacco all'immobile in catasto fg. 247, p.la 515, sub. 2, in Taranto, con annessa area pertinenziale della complessiva superficie di mq. 1.907 circa dei quali mq. 257 si riferiscono alla superficie coperta confina, nell'insieme, con proprietà [REDACTED] con altra proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] salvo altri o più recenti*

confini, in NCEU al foglio 247, p.Ila 907, sub 3, già 909 sub 3 (derivante dal fg. 247, p.Ila 144 sub. 3 soppressa e così variata d'ufficio per allineamento mappe), piano T, Z.C. 1, D/1.

Gli immobili sono stati sottoposti a pignoramento con ogni accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha eseguito diversi sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali e catastali, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante il bene pignorato.

Analisi catastale

Lo scrivente, preso atto che lo stato dei luoghi non era congruente con quanto agli atti catastali per:

- ▶ il mancato riporto di atti di aggiornamento;
- ▶ la non corrispondenza tra gli identificativi del catasto terreno e quello urbano;
- ▶ la mancata denuncia di un locale sulla particella 515;
- ▶ la fusione in un unico complesso industriale;

ha presentato istanza per la correzione delle difformità e ha provveduto all'aggiornamento all'attualità.

A seguito dell'attività:

- il locale¹ sulla 515 è stato censito al foglio 247, particella 515, sub 6 categoria C/2 (magazzino);
- la particella n° 907, è stata frazionata, originando la n° 1527, sulla quale insistevano le unità pignorate (907, subb. 2 e 3) attualmente 1927, sub 3;
- le unità pignorate: particella 515, sub. 2 e sub. 3, e particella sub 907, sub. 2 e sub. 3 (tettoie, piccolo capannone, uffici e capannone) sono state fuse, originando una unica censita al foglio 247, particella {515 sub 5 - 1527 sub 3} classe D7.



Attuale individuazione catastale

¹ Che non autorizzato e non sanabile, dovrà essere demolito.

N.C.E.U. del Comune di Taranto

fg.	p.IIa/sub	cat.	cl.	consistenza	rendita(€)
247	{515/sub 5 -1527/sub3}	D7	--	---	€ 67.706,00
	515/sub 6	C/2	1	51 mq	€ 129,06

In ditta: [REDACTED] per l'intera proprietà.

Formazione dei lotti

Lo scrivente, valutato che: l'intero compendio immobiliare pignorato, pur costituito da più unità indipendenti, costituisce un unico organismo, funzionale per le relazioni esistenti tra gli stessi (capannoni, tettoie, ecc...) e tra gli impianti, né propone la vendita nel seguente unico lotto: *complesso immobiliare, con accesso da via Speziale nn. 20 e 22, costituito da:*

- *un capannone industriale con palazzina uffici e annessi locali tecnici, della superficie coperta di mq 2.900, circa;*
- *un capannone, a deposito, di circa mq 265, una tettoia di circa mq 365, un box,*
- *una porzione di capannone, di circa mq 45, da distaccarsi da uno di maggiore estensione;*
- *una porzione di tettoia, di circa mq 45, da distaccarsi da un'altra, di maggiore estensione;*
il tutto insistente su un'area di circa mq 8.150 (catastali di mq 7.707), che dovrà essere staccata da una più vasta comprendente, tra l'altro, l'attuale particella 907 e altre costruzioni, non oggetto di procedura.

Il distacco dell'area determinerà: l'interclusione del fondo contiguo (part. 907), anch'esso in ditta alla società Esecutata. Il distacco degli impianti e il successivo ripristino avrà un costo del quale si ne è tenuto conto nella determinazione del valore.

Descrizione dei Luoghi

Caratteristiche Zona

I beni sono in località "Cimino Manganecchia", all'estrema periferia est di Taranto, sviluppata a sud di via C. Battisti.

La zona, per la sua distanza dalla città, ha avuto scarso sviluppo edilizio del tipo residenziale; di contro, la vicinanza alla viabilità extraurbana favorì, negli anni 70, lo sviluppo di attività ar-

tigianali, commerciali ed industriali con l'insediamento di piccole imprese; l'impulso fu di breve durata poiché, le scelte urbanistiche successive favorirono altre località. La zona, attualmente, è caratterizzata da aree inedificate e da edifici, per la maggior parte non più in uso e in cattivo stato di conservazione.

Via Speziale, strada di collegamento tra via Consiglio e via C. Battisti, priva di marciapiedi e di aree a parcheggio, è interessata nelle vicinanze del lotto in esame da aree inedificate o da piccole costruzioni in cattivo stato di manutenzione.

L'Area Scoperta

L'area, con accesso da via Speziale nn. 20 e 22² (foto), costituita dalle particelle n. 515 e 1527 del fg. 247, ha superficie nominale, catastale di mq 7.707, reale³ di circa mq 8.150, compreso il sedime dei fabbricati e, mq 270 circa, utilizzati per ampliamento stradale e per la realizzazione di un'aiuola, lungo il confine su via Speziale.

La zona libera dalle costruzioni è asfaltata ed è destinata a piazzali di sosta, di manovra e parcheggio sia per autoveicoli che per mezzi pesanti.

L'area dovrà essere distaccata da un complesso recintato di maggior estensione, comprendente, tra le altre, la particella 907 e parte della 763; il distacco determinerà l'interclusione del fondo contiguo (part. 907 anch'essa in ditta alla Esecutata).

Edifici sulla particelle n° 515

Sulla particella 515 insistono: un capannone con palazzina uffici e un locale, a magazzino, in aderenza su parte del lato sud

Il Capannone

Il capannone, di forma rettangolare, delle dimensioni di circa mt 66 x 37, per mq 2.440 ≈ di superficie, è composto da due campate, complete di via di corsa per carroponte, e ha copertura a doppia falda. Lungo il lato ovest vi è una banchina, con pensilina di copertura, per lo scarico e il carico delle merci.

L'edificio, realizzato con fondazioni in c.c.a., ha struttura, in elevazione, in acciaio composto

² Erroneamente la targhetta sul portone riporta il 12 (vedere certificazione comunale di assegnazione di numero civico all.2)

³ Con misure ricavate dalle mappe catastali e dalla documentazione notarile e verificate con un rilievo topografico.

da: pilastri tralicciati, capriate e arcarecci. Le pareti sono in lamiera metallica grecata, così come la copertura, intervallata da lastre ondulate traslucide in fibra di vetro. L'altezza varia da mt 10,20 a metri 11,90. La pavimentazione è di tipo industriale, in calcestruzzo lisciato con idonei giunti di dilatazione.

Nell'interno del capannone insistono, basamenti in c.c.a (per macchine e/o serbatoi, non oggetto di esecuzione) che, potrebbero non essere necessari per attività diverse da quelle attuali e quindi, dovrebbero essere demoliti.

L'interno del capannone è frazionato con tramezzatura, in due zone:

- ▶ una di mq 600, circa, composta da un'area lavorazione/movimentazione;
- ▶ l'altra, di circa mq 1.775, composta da: una zona lavorazione/movimentazione, un locale in muratura a pianta rettangolare, mt 6 x 16, altezza utile di mt 3,50 diviso in due ambienti, dei vani, in cattive condizioni, realizzati sulla porzione, interna al capannone, della banchina di carico e scarico merci.

Le due aree sono collegate sia tra di loro, sia alla palazzina uffici.

All'esterno del capannone, in aderenza, per una parte del lato sud, esiste un fabbricato di forma rettangolare, mt 3,85 x 15,10 (mq 58 circa), accessibile sia dal piazzale sia dall'interno del capannone.

Degli impianti, tutti funzionanti⁴, non sono state fornite le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

La palazzina uffici

Il fabbricato, in aderenza sulla testata nord del capannone, ha: struttura portante in c.c.a., pareti perimetrali in tufo, infissi esterni in alluminio anodizzato, protetti da tapparelle di plastica.

L'edificio, di forma rettangolare, mt 12 x 37, composto da due livelli fuori terra, ha una superficie coperta di circa mq. 455; la quota di calpestio del primo livello è di 80 cm circa fuori terra rispetto a quella del piazzale esterno.

In aderenza all'edificio, vi sono due vani tecnici, di circa mq 23.

Il primo livello

⁴ Il fabbricato non è collegato alla rete fognante cittadina

Il piano, collegato al capannone, è caratterizzato da un corridoio centrale distribuente n. 11 vani, n. 2 blocchi servizi, n. 4 stanze per deposito o archivio, l'ufficio guardiania.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed areati o con finestre con affaccio sul piazzale, o nei pozzi luce, o da lucernai sul soffitto.

Completano il livello due vani tecnici con accessi indipendenti

Il secondo livello

Il livello, che non copre l'intero piano terra, ha accesso dal vano scala; ha superficie di circa mq 135, è composto da quattro stanze, un locale w.c. e un piccolo vano, tutti distribuiti da un corridoio.

Rifiniture

Per tutti i piani le finiture sono, generalmente, costituite da pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, con esclusione di quelle dei blocchi servizi che sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono, per lo più, in alluminio e pannellatura in vetro trasparente o opaco.

Degli impianti, tutti funzionanti⁵, non sono state fornite le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Stato di Manutenzione

I fabbricati necessitano di interventi di manutenzione sia ordinaria (tinteggiature, piccoli di interventi di manutenzione degli infissi, ecc...), sia straordinaria (eliminazione di alcune tracce di umidità ascendente sulle murature perimetrali, verifica degli impianti, ecc.)

Costruzioni insistenti sulla particella n° 1527

Sulla particella 1527 insistono: un capannone a deposito, una tettoia, un box in metallo, una porzione di un capannone a cavallo con la particella funzionante e, una quota parte di una tettoia anch'essa a cavallo della particella; tutte le costruzioni sono in struttura metallica.

Il capannone a deposito

Il capannone, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda di circa mq 265, ha struttura portante in acciaio; le pareti e la copertura sono in lamiera zincata; gli ingressi sono protetti da

⁵ Il fabbricato non è collegato alla rete fognante cittadina.

serramenti metallici.

La tettoia

La tettoia, di forma rettangolare, per una superficie coperta di mq 365 circa, ha struttura portante in acciaio con copertura in lamiera ondulata di ferro zincato; l'altezza utile varia da mt 3,90, sino a mt 5,00.

Porzione di capannone

Dal capannone, simile a quello già descritto, posto a cavallo della particella contigua (n. 907), dovrà frazionarsi una porzione di mt 10,15 x 4,40; il distacco interesserà anche gli impianti.

Porzione di tettoia

Dalla tettoia, simile a quella già descritta, posta a cavallo della particella contigua (n. 907), dovrà frazionarsi una porzione di mt 10,15 x 4,40; il distacco riguarderà anche gli impianti.

Box

Sulla particella insiste inoltre un box in lamiera che, non è stato accatastato, è in cattive condizioni e non autorizzato per cui dovrà essere demolito.

Confini

Il lotto, nella sua interezza, confina: a est con via Speziale⁶, a sud, con le p.lle, 152 e 763, a ovest con le particelle nn. 712, 713, 714 e a nord con le particelle 907 e 1526.

Il confine sul lato ovest è materializzato, gli altri dovranno essere ricavati come segue:

- ▶ quello con particella 907, tracciando un allineamento parallelo alle facciate sud delle costruzioni (tettoia e capannone), a cavallo delle particelle 1527 e 907 e distante da queste mt 4,40 verso nord (vedere grafici allegati alla C.E. n. 158 e 159);
- ▶ quello tra le particelle 515 e 763, si otterrà per prosecuzione della facciata sud del capannone sulla 515 (vedere tipo mappale di accatastamento del 22.1.82,)
- ▶ il confine tra le particelle 763 e 515 è individuato dal prolungamento della facciata ovest del fabbricato, più ad ovest della particella 152; l'intersezione dei due allineamenti è materializzato da un picchetto metallico, colorato di azzurro (foto).

⁶ In catasto particella 806

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE⁷

superficie lotto	catastale (mq)	da rilievo (mq)
	7.707	8,171
capannone industriale		≈ mq 2.440
locale a deposito adiacente al capannone		≈ mq 58 demolire
palazzina uffici	P.T.	≈ mq 455
	1° P.	≈ mq 135
vani tecnici		mq 23
capannone a deposito		≈ mq 265
tettoia a deposito		≈ mq 365
box	≈ mq 18	da demolire
porzione di tettoia		≈ mq 45
porzione di capannone		≈ mq 45

Stato di possesso

I beni, escluso il magazzino (part. 515, sub 5), sono in locazione con la particella 907 e i fabbricati ivi insistenti, alla [REDACTED] dal 1° marzo 2012 al 28 febbraio 2018, con un canone annuo di € 36.000 oltre I.V.A. Il contratto è stato registrato il 6 novembre 2013, al n. 10932.

Ripartizione del canone

Lo scrivente ha ripartito il canone in modo proporzionale alle rendite catastali degli immobili pignorati⁸ (particella 515, subb. 2 e 3, rendita € 62.801,16, part.lla 1527, subb. 1 e 2, rendita = € 12.932,09) e di quelli non pignorati (particella 907, sub. 1, rendita = € 14.626,06).

$$\text{Canone} = (36.000 / 90.359,31) \times 75.733,25 = 30.172,84 \text{ €}$$

Il magazzino (part. 515, sub 5) è in comodato alla [REDACTED]

[REDACTED] con contratto, non registrato, scadente il 17 giugno 2015.

⁷ con misure ricavate dai grafici catastali e ritenute congrue

⁸ con riferimento, per le rendite, alla data di locazione e non a quelli attuali.

Estremi degli atti concessori



Costruzioni sulla particella 515

Il capannone e la palazzina uffici

Il capannone e la palazzina uffici sono stati edificati in precario con concessione n. 208, trasformata, per decisione Sindacale del 18.12.1981, in concessione definitiva n° 123 del 18 dicembre 1981 e successiva variante, in corso d'opera, n° 107 del 26 aprile 1982.

Successive varianti

Il complesso, con *“Denuncia di Inizio di Attività edilizia”* del 28 giugno del 2000, protocollo n. 1708, è stato frazionato ricavando due unità immobiliari.

Difformità

Il complesso è difforme da quanto concesso per:

- una diversa sistemazione interna;
- il locale magazzino sul lato sud (fg. 515/sub 6);
- i vani tecnici non previsti nel progetto;
- la modifica dei prospetti;
- la realizzazione della guardiana e delle pensiline;
- i vani realizzati sul lato interno della banchina di carico e scarico merci;
- il primo piano che, realizzato solo in parte, è difforme da quanto concesso;
- la fusione in una unica unità rispetto alla DIA del 2000.

Alcune delle difformità possono essere sanate, e, nello specifico, quelle relative ai vani tecnici, alle pensiline, alle modifiche prospettiche, alla realizzazione parziale del primo piano, poiché risalenti alla realizzazione dell'opera (rappresentati nell'accatastamento del 30 giugno 82), e non ostative all'agibilità, rilasciata a seguito di sopralluogo del 29 dicembre 1982⁹, come risulta nella tav. 3 di progetto di variante, così come le difformità interne e la fusione in una unica unità.

Non può essere sanata, invece, la costruzione sul lato sud (part. 515/6) che pertanto dovrà essere demolita.

⁹ Quindi in data successiva all'accatastamento.

Il costo, presumibile, per l'eliminazione degli abusi non sanabili e per la sanatoria di quelli autorizzabili, sarà tenuto in debito conto nella determinazione del valore di mercato.

Costruzioni sulla particella 1527

Sulla particella insistono un capannone, una tettoia, un box, una porzione di capannone e una di una tettoia.

Le costruzioni, con esclusione del box, sono stati oggetto delle concessioni edilizie in sanatoria n. 158 e 159 del 12 giugno 2000.

Nello specifico:

- ▶ la concessione n. 158: sanava il capannone e la tettoia sulla particella 1527 (ex 762);
- ▶ la concessione n. 159 sanava la porzione di capannone e della tettoia, a cavallo delle parti-celle 1527 e 907 (ex 762 e 151).

Difformità

Il box in metallo, della superficie di mq 18, non è munito di autorizzazione e dovrà essere demolito.

Il costo, presumibile, per l'eliminazione dell'abuso sarà tenuto in debito conto nella determinazione del valore di mercato.

Agibilità

Il capannone e la palazzina uffici furono certificati agibili con dichiarazione n. 382 del 14 marzo 1983.

Con dichiarazione n. 2/08 del 1 febbraio 2008, rilasciata dallo "Sportello Unico attività produttive"¹⁰ (S.U.A.P.) furono dichiarati agibili i capannoni e le tettoie sulla particella 1527.

A seguito delle modifiche nello stato dei luoghi sarà necessario richiedere l'agibilità per l'intero complesso, previo adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Inserimento dell' area nello strumento urbanistico

L'area ricade nello strumento urbanistico in vigore parte in zona omogenea "C8" "zona per sedi uffici direzionali, di rappresentanza commerciale e per grandi attrezzature commerciali "

¹⁰ previo nulla osta dell'Ufficio Urbanistica ed edilità del Comune di Taranto lettera protocollo n. 645 del 21 gennaio 2008,

parte in zona A14 "area di parcheggi".



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 15/06/2012

diritto	perv. per	data	rep.	trascr.
proprietà	rogito notaio Angelina La Torraca	28.10.2004	102594	15.11.2004
	rogito notaio Angelina La Torraca	28.10.2004	102595	15.11.2004

Nota:

- con il primo atto pervennero le unità al fg. 247, p.lla 515, sub. 2 e p.lla 144, sub. 2;
- con il secondo atto pervennero le unità al fg. 247, p.lla 515, sub. 3 e p.lla 144, sub. 3.
- OSSERVAZIONI: con atti del notaio R. Frascolla, in data 11 novembre 2009, trascritti a Taranto il 3 dicembre successivo ai numeri 36685/24180 e 36686/24181 furono vendute alla [REDACTED] col primo le unità, fg. 247, particella 515, sub. 3 e particella 144 sub. 3, col secondo, le unità fg. 247, particella 515, sub. 2 e particella 144, sub. 2

Gli effetti delle due vendite sono state sospese sino all'accoglimento, con esito definitivo del relativo giudizio, della domanda giudiziale di nullità di atti (trascritta il 16.2.2009, nn. 3475/2153) proposta da Equitalia S.p.A. con cancellazione della relativa trascrizione riportata più sotto.

Iscrizioni

n.r.p.	del	tipo	a favore
10054/1614	15.5.2002	ipoteca volontaria	Banca Antoniana popolare veneta
5686/1110	22.2.2008	ipoteca giudiziale	Banca Antonveneta S.p.A.
3475/2153	16.2.2009	nullità di atti	Equitalia Pragma S.p.A
8948/2106	11.2.11	ipoteca legale	Equitalia Pragma S.p.A

Trascrizioni

nn.	del	tipo	a favore
6567/5423	26.3.2014	pignoramento	Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

successivamente vi è stata la trascrizione

8357/6888	16.4.2014.	pignoramento	Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
-----------	------------	--------------	--

il pignoramento è contro la società [REDACTED] il Notaio precisa che, nella nota del detto pignoramento, il codice fiscale del soggetto “contro” è quello della società [REDACTED]
[REDACTED]

Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente i seguenti vincoli:

- ▶ domanda giudiziale di nullità dell'atto del 16.2.2009, trascritto ai numeri 3475/2153;
- ▶ vendita alla [REDACTED]
- ▶ pignoramento contro la [REDACTED]

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>conc. edil.</i>	<i>agibilità</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>doc. fot.</i>
si	si	si	si	si	si	si

Determinazione del valore

Premessa

Considerato che, l'economia nazionale, come quella provinciale, è in fase recessiva, sottolineo ora: nell'area ionica la recessione è particolarmente accentuata in quanto l'economia industriale ed artigianale della provincia e, in particolare della città, è stata caratterizzata dall'indotto del settore siderurgico.

L'attuale crisi economica e le difficoltà dell'ILVA, hanno prodotto la chiusura e/o il fallimento di numerose aziende industriali ed artigianali.

Sul mercato vi è quindi una elevata offerta di immobili a carattere industriale a cui, non fa fronte un'analoga domanda per la scarsa liquidità del sistema.

Giudizio di Stima

Per la formulazione di ogni giudizio di stima, il primo quesito da risolvere è l'identificazione dell'aspetto economico del bene da stimare, cioè la definizione dello scopo della stima.

Nel caso in esame, è richiesto il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scrivente ha quindi assunto informazioni dall'Agenzia del Territorio, da mediatori, dai maggiori istituti di credito, ed ha opportunamente valutato: lo stato dei luoghi, le opere necessarie per il distacco degli impianti e il successivo adeguamento, i lavori di manutenzione ordinari e straordinari, i costi per i condoni e per le demolizioni delle opere non autorizzate, l'incidenza delle pratiche di agibilità, previo il necessario adeguamento alle vigenti normative edilizie, igienico-sanitarie ed impiantistiche, lo stato locativo e il canone di locazione.

Al termine delle indagini lo scrivente determina in € 1.500.000,00 il valore del bene.

Descrizione sintetica

Complesso industriale, con accesso da via Speziale nn. 20 e 22, costituito da:

- *un capannone con palazzina uffici e annessi locali tecnici, della superficie coperta di mq 2.900 circa;*
- *un capannone, a deposito, di circa mq 265, una tettoia di circa mq 365;*
- *una porzione di capannone di circa mq 45, da distaccarsi da uno di maggiore estensione;*
- *una porzione di tettoia, di circa mq 45, da distaccarsi da un'altra di maggiore estensione;*
in catasto urbano al foglio 247, particella. {515/ sub 5 -1527/ sub3}, cat. D/7, rendita € 67.706,
in ditta [REDACTED]

Il tutto insistente su un'area di circa mq 8.150, catastali di mq 7.707, che dovrà essere staccata da una di maggiore estensione comprendente, tra l'altro, l'attuale particella 907 e altre costruzioni non oggetto di procedura.

Il distacco dell'area determinerà: l'interclusione del fondo contiguo (p.la 907), anch'esso in ditta alla società Esecutata. il distacco degli impianti e il successivo ripristino avrà un costo del quale si è tenuto conto nella determinazione del valore.

Il complesso:

- *difforme da quanto autorizzato dovrà essere oggetto di sanatoria e della demolizione di un box (non accatastato) e di un magazzino (fig. 247, particella 515, sub 6) non sanabili;*
- *non è munito di agibilità per l'ottenimento della quale sarà necessario l'adeguamento alle attuali normative edilizie, igienico-sanitarie ed impiantistiche;*

Il valore indicato ha opportunamente valutato tali scomodi.

Il lotto è venduto con tutte le servitù attive e passive se e come legalmente costituite nulla escluso o riservato.

Valore di mercato: € 1.500.000,00

In fede,

Taranto, luglio 2015

(ing. Pasquale Catozzella)



Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. stralcio di mappa attuale e a giugno 2014;
3. visure catastale;
4. planimetrie catastali;
5. grafici di progetto;
6. grafico di rilievo;
7. dichiarazione di agibilità;
8. atto di provenienza;
9. verbale di sopralluogo.

