

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] 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] 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.lla 907, sub 3, già 909 sub 3 (derivante dal fg. 247, p.lla 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.lla/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



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 sg. 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 ascendete 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.

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



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.

Diffornità

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 diffornità 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 diffornità 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 particelle 1527 e 907 (ex 762 e 151).

Diffornità

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,