

TRIBUNALE DI TARANTO



Relazione in merito al frazionamento dell'esperto ing. Pasquale Catozzella nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 195/2014 promosso da:



“Monte dei Paschi di Siena”

contro

“----- S.r.l.”

Il sig. Giudice dell'esecuzione, dott.sa F. Zanna, con ordinanza del 26 settembre 2016, incaricava lo scrivente di eseguire il:

- frazionamento catastale dell'area sulla quale insistono i capannoni.

Relazione

Premessa

Analisi catastale

La verifica degli atti catastali ha convalidato quanto riportato nella precedente relazione ovvero i beni in oggetto, sono:

- censiti nel Catasto edilizio del Comune di Taranto al

<i>fg.</i>	<i>p.lla/sub</i>	<i>cat.</i>	<i>cl.</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita(€)</i>
24	{ 515/sub 5 -1527/sub3 }	D7	--	---	€ 67.706,00
7	515/sub 6	C/2	1	51 mq	€ 129,06
In ditta: ----- S.r.l. per l'intera proprietà.					

- ed insistono sulle particelle nn. 515 e 1527 del foglio 247 della superficie nominale, catastale di mq 7.707, reale¹ 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 Speciale.

non sono quindi necessari atti di frazionamento catastale.

¹ Con misure ricavate dalle mappe catastali e dalla documentazione notarile e verificate con un rilievo topografico.

Le due particelle, però, non sono distinguibili sul posto poiché inglobate in un complesso di maggior estensione, comprendente, tra le altre, le particelle 907 (a nord) e 763 (a sud).

Lo scrivente dall'analisi dei grafici allegati alle C.E. nn. 158 e 159 nonché dal tipo mappale di accatastamento del 22.1.82, individuò i confini come segue:

- ▶ quello con particella 907, è parallelo alle facciate sud delle costruzioni (tettoia e capannone), a cavallo delle particelle 1527 e 907 e dista da queste mt 4,40 verso nord (vedere 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 del 22.1.82)

Relazione

Materializzazione dei confini

Premesso quanto sopra il 20 Gennaio 2017, utilizzando strumentazione topografica di ottima precisione, Leica TS 11, ho elaborato le coordinate dei vertici e li ho materializzati come segue:

Confine nord, con la particella n. 907:

**vertice
nord - ovest:**
piastra in acciaio
tinteggiata in
rosso ed inghisa-
ta nel terreno sot-
ostante;



**vertice
nord - est:**
piastra in acciaio
tinteggiata in
rosso ed inghisa-
ta nel terreno sot-
ostante



confine sud con la particella n. 763

vertice

sud - ovest:

segno rosso su
muro in c.c.a.;



vertice sud - est:

picchetto in ferro colorato di
rosso



ricordo che la particella 907, a seguito della vendita, risulterà interclusa

Confini

Il lotto, nella sua interezza, confina: a est con via Speciale², 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.

Descrizione sintetica

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

- **un capannone con palazzina uffici e annessi locali tecnici, della superficie coperta di mq 2.900 circa;**
- **un locale magazzino;**
- **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;**

Il tutto: confinate: a est con particella 1526 e via Speciale³, a sud, con le p.lle, 152 e 763, a ovest con le particelle nn. 712, 713, 714, e a nord con la particelle 907 e 1526, riportato in catasto urbano al foglio 247, particella {515/sub 5 -1527/sub3}, cat. D/7, rendita € 67.706, in ditta ----- s.r.l. e fg. 247, particella 515, sub 6, cat. C/2, cl. 1^a rendita € 129,06;

Il complesso insiste su un'area di circa mq 8.150, catastali di mq 7.707, inglobata in una recintata 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.lla 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 (fg. 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.

² In catasto particella 806

³ In catasto particella 806

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, gennaio 2017

(ing. Pasquale Catozzella)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. individuazione vertici su mappa catastale;
2. documentazione fotografica.



PARTICELLA CHE DIVERRA INTERCLUSA

PIASTRE METALLICHE ROSSE

SEGNO ROSSO SUL MURO

PICCHETTO METALLICO ROSSO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- **Vertice Nord-Ovest (confine con p.lla 907)**



- **Piastra in acciaio verniciata di rosso inghisata nel terreno sottostante**

- **Vertice Nord-Est (confine con p.lla 907)**



- **Piastra in acciaio verniciata di rosso inghisata nel terreno sottostante**

- **Vertice Sud-Ovest (confine con p.lla 763)**



- **Segno rosso su muro in cemento armato**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Vertice Sud-Est (confine con p.lla 763)**



- **Picchetto in ferro verniciato di rosso**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it