

Lotto n°7 – Officina meccanica in via Padre Coco n°1

Fg. 247 p.lla 41 sub. 56

(Allegato 7)

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'officina meccanica di 2.457,00 mq sita in Taranto alla via Padre Coco n°1, posta ivi al piano interrato e composta da ampio vano per l'esercizio dell'attività, servizi igienici per il personale, uffici e locali di deposito:



FOTO 30 – Accesso da v. C. Battisti

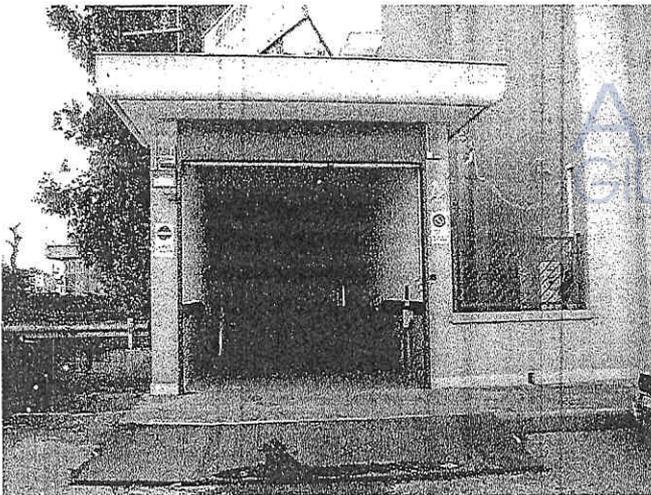


FOTO 31 - accesso da via P. Coco n°1

Caratteristiche zona (all. 7/a)

L'immobile ricade nella periferia orientale di Taranto, lungo la S.S. Appia che collega il capoluogo con San Giorgio Jonico, caratterizzata soprattutto da edifici realizzati a partire dagli anni '80 ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e vi si trovano esercizi commerciali che soddisfano le ordinarie esigenze dei residenti.

Il complesso residenziale

L'Officina meccanica è posta al piano interrato del complesso residenziale composto da
Ing. Pasquale SPINOSA - Esecuzione immobiliare

46

nove edifici sviluppati su quattro livelli realizzati con struttura portante in cemento armato e solai piani latero-cementizi. Agli edifici si accede dalle vie Padre Coco n°11 e C. Battisti n°5100.



FOTO 32 – Accesso da via P. Coco 11



FOTO 33 - Accesso da via C. Battisti 5100

Area pertinenziale

Il complesso è dotato di un'area comune ai fabbricati adibita a parcheggio a servizio esclusivo dei condomini.

Unità immobiliare (all. 7/b)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano interrato del complesso, ha accesso da due rampe carrabili, poste la prima in via Padre Coco n°1 e l'altra in via C. Battisti adiacente al civico 5100, si sviluppa su di una superficie utile di 2.457,00 mq e comprende un ampio vano adibito ad officina meccanica, uffici, locali deposito, servizi igienici e spogliatoi per il personale.

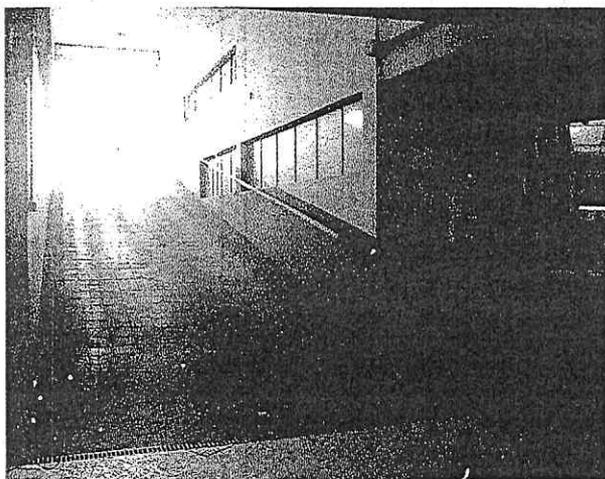


FOTO 34 – Rampa di ingresso



FOTO 35 – vista dell'autorimessa

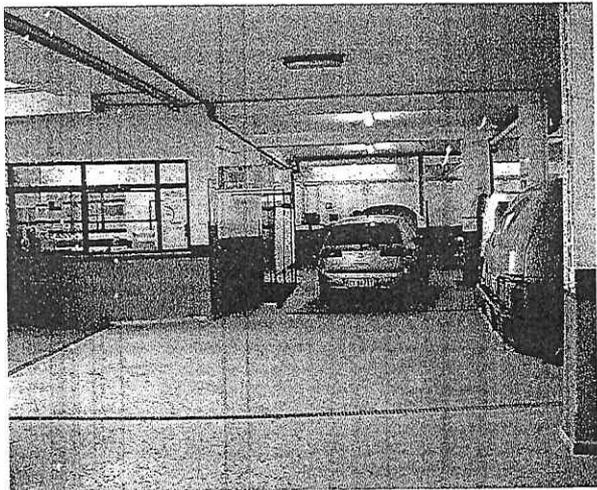


FOTO 36 – vista dell' autorimessa

FOTO 37 – Uffici

Finiture ed impianti

L'officina è rifinita con pavimenti in granigliato di cemento e pareti rivestite con intonaco di tipo civile e tinteggiate. Gli infissi sono in metallo. I bagni sono dotati di pavimenti in ceramica e le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino a circa 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. L' autorimessa è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e telefonico.

Stato manutentivo

Nel complesso lo stato di conservazione è **buono**.

Pertinenze

L'immobile non ha pertinenze ad uso esclusivo.

Superfici dell'alloggio

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Autorimessa	2.190,00mq
Uffici e depositi	207,00mq
Servizi	60,00mq
Totale	2.457,00mq

Confini

L' autorimessa confina a nord con via C. Battisti, ad est con terrapieno ed oltre con fabbricato di via C. Battisti n°5190, a sud con terrapieno ed oltre con altra proprietà del debitore esecutato ed ad ovest con via P. Coco.

Catasto Urbano (all. 7/j)

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend.</i>

<i>Comune di Taranto</i>						
247	41	56	C/6	1	1900 mq	€ 6.967,00
In ditta: [REDACTED]						
Attualmente il bene è utilizzato come officina meccanica ed elettrauto; dovrà, pertanto, essere variata la categoria catastale da C/6, autorimessa, a C/3, laboratorio artigianale.						

Destinazione d'uso assentita

Come risulta dalla documentazione tecnico-amministrativa riportata all'allegato 7/c-d, per il bene la destinazione d'uso assentita è stata quella di autorimessa. In data 03/08/1998 il dipartimento di Prevenzione della ASL TA/1, con nota prot. n°2858/7 (all. 7/f), ha espresso parere favorevole ai fini igienico-sanitari per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad officina meccanica. In data 09/07/1999, il Sindaco del Comune di Taranto ha rilasciato la prescritta autorizzazione (all. 7/g). L'attività è provvista del Certificato di Prevenzione Incendi, pratica n°32349 del 12/01/2006, valido sino al 28/12/2011 (all. 7/h).

Utilizzazione attuale

Il bene è attualmente utilizzato come officina meccanica, in armonia con quanto assentito dalle autorizzazioni edilizie.

Pratica edilizia (all. 7/c-d)

L'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°55 del 17/03/1988 e della successiva Concessione di variante n°270 del 18/12/1989 rilasciata dal Sindaco del Comune di Taranto [REDACTED]

Abitabilità (all. 7/e)

L'immobile è munito della Dichiarazione di Abitabilità n°490 del 09/07/1991.

Difformità

Dal confronto tra i grafici allegati al progetto approvato e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse lievi difformità consistenti in variazioni di geometria, modifiche interne e nella mancata copertura di 1,67mq. All'uopo è stata predisposta apposita planimetria delle sovrapposizioni, riportata all'allegato 7/i, con l'individuazione delle parti in difformità.

Condonabilità

Le difformità anzi indicate sono sanabili, ai sensi della normativa vigente, con un esborso prevedibile, per sanzione e spese tecniche, di 7.500,00 €, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Ing. Pasquale SPINOSA - Esecuzione immobiliare [REDACTED]
promossa [REDACTED]

49

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 10/b):

diritto	qt	perv. per	rogante	data	reg.	n°
Proprietà	1/1	Compravendita	[REDACTED]	27/01/88	10/02/88	1433498 4

Il suolo su cui è stato edificato il complesso immobiliare è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] all'epoca celibe, dai sig. [REDACTED]

Stato di possesso (all. 7/k)

L'immobile è attualmente condotto in locazione dalla soc. [REDACTED] p. IV [REDACTED] con contratto stipulato in data [REDACTED] registrato a Taranto al n. 1076 ed avente scadenza il 09.02.2010.

Documentazione allegata/verificata

prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	---

Verifica allegato 2

n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Sì	---	---	Sì	---	Sì

Metodo di stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione è quello "comparativo" che consente, sulla scorta di informazioni assunte sull'andamento delle recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato da applicare. Il valore unitario è stato individuato in **500,00 €/mq di superficie utile**. Il valore commerciale è stato determinato moltiplicando il valore unitario per la superficie utile totale.

VALORE COMMERCIALE: 2.457,00 mq x € 500,00/mq = € 1.228.500,00

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per la richiesta della sanatoria, pari ad € 7.500,00.

Ing. Pasquale SPINOSA - Esecuzione immobiliare [REDACTED]
promossa [REDACTED]

50

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'officina meccanica di 2.457,00mq in Taranto, sita al piano interrato del complesso residenziale di via Padre Coco n°11 e via C. Battisti n°5100, con ingresso sia dalla rampa carrabile posta in via Padre Coco n°1 e sia da quella situata in via C. Battisti adiacente al civico 5100, composta da ampio vano utilizzato per l'esercizio dell'attività, uffici, depositi e servizi per il personale; confinante a nord con via C. Battisti, ad est con terrapieno ed oltre con fabbricato di via C. Battisti n°5190, a sud con terrapieno ed oltre con altra proprietà del debitore esecutato ed ad ovest con via P. Coco. Censita nel N.C.E.U. del Comune di Taranto in ditta [REDACTED] al foglio 247, p.lla 41, sub. 56, categoria C/6, classe 1°, consistenza 1.900 mq, r.c. € 6.967,00. L'unità immobiliare, munita della Dichiarazione di Abitabilità n°490 del 09/07/1991 e del Certificato di prevenzione Incendi valido sino al 28.12.2011, risulta costruita con lievi difformità rispetto alla Concessione Edilizia n°270 del 18/12/1989 ma può costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base, ed è attualmente condotta in locazione dalla soc. [REDACTED] scadenza il 09.02.2010.

Prezzo a base d'asta lotto n°7: € 1.221.000,00