

TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO:

[REDACTED]

(N.44/2014 – Sentenza N.45/2014)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**RELAZIONE e
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

-Giudice Delegato: Dr.ssa Francesca ZANNA

-Curatore Fallimentare: Prof. Avv. Nicola BRUNI

-C.T.U. : Ing. Orazio SETTE

[Signature]
INGEGNERI
TARANTO
SETTE Orazio
N° 1110

Baronia, Via Cipriani, avviando le operazioni di rilievo della palazzina uffici, capannone e aree esterne in catasto fabbricati del comune di San Giorgio Jonico Fg.10 P.11a 1275, oltre ai terreni, distinti in catasto terreni del comune di San Giorgio Jonico Fg.10 P.11e 997-998-999-1000-1008-1009-1010-1011-2217-2219-2221-2223-2315-2316 per la effettiva quota di proprietà, beni immobili compresi nell'attivo fallimentare. Il rilievo del complesso immobiliare in San Giorgio Jonico, via Cipriani, veniva proseguito e completato in data 18/06/2015 ed in data 30/06/2015.



Si procedeva alla ispezione dell'immobile e alla esecuzione di opportuna documentazione fotografica. Oltre ai sopralluoghi presso gli immobili, lo scrivente ha effettuato visure e verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto e del Comune di San Giorgio Jonico, settore Urbanistico, consultando ed estraendo copia della documentazione tecnico-amministrativa afferente gli immobili oggetto di stima, per accertare la regolarità sotto il profilo urbanistico degli

perizia.

Per comodità di esposizione nella presente relazione segue la formazione dei Lotti e l'analisi separata di ciascun Lotto, comprendente l'identificazione del bene, i confini e i dati catastali, la descrizione sommaria del bene, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

La relazione che segue è così suddivisa in capitoli:

- Formazione dei Lotti - Immobili (pag.4);
- Lotto n.1 (pag. 7);
- Lotto n.2 (pag.36);
- Lotto n.3 (pag.47);
- Descrizione sintetica dei Lotti e conclusioni (pag.58).

FORMAZIONE DEI LOTTI - IMMOBILI

Gli immobili compresi nell'attivo fallimentare ed oggetto di stima sono di seguito suddivisi in lotti funzionalmente autonomi ed indipendenti:

- 1) Lotto 1: Piena proprietà di un capannone industriale con annessa palazzina uffici in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, via A. Cipriani, distinto in catasto fabbricati di San Giorgio Jonico al Foglio 10 P.lla 1275, cat. D/8, Rendita € 47.796,18;

2)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Lotto 3: Quota di proprietà pari a 1/3 indiviso di una zona di suolo sita in agro del Comune di San Giorgio Jonico, località Baronia, avente superficie catastale complessiva di 14.151 mq. Il suolo incolto è nella zona industriale di San Giorgio Jonico (zona D comprensorio 2 nel vigente Programma di Fabbricazione) ed è così censito in catasto terreni del Comune di San Giorgio Jonico:

-Fg. 10 P.lla 997, seminativo di 2^a cl., are 01.73, R.D. € 0,94- R.A. € 0,54;

-Fg. 10 P.lla 998, seminativo di 2^a cl., are 01.85, R.D. € 1,00- R.A. € 0,57;

-Fg. 10 P.lla 999, seminativo di 2^a cl., are 00.06, R.D. € 0,03- R.A. € 0,02;

-Fg. 10 P.lla 1000, seminativo di 2^a cl., are 00.05, R.D. € 0,03- R.A. € 0,02;

-Fg. 10 P.lla 1008, seminativo di 2^a cl., are 06.31, R.D. € 3,42- R.A. € 1,96;

-Fg. 10 P.lla 1009, seminativo di 2[^] cl., are
13.15, R.D. € 7,13- R.A. € 4,07;

-Fg. 10 P.lla 1010, seminativo di 2[^] cl., are
14.49, R.D. € 7,86- R.A. € 4,49;

-Fg. 10 P.lla 1011, seminativo di 2[^] cl., are
32.00, R.D. € 17,35- R.A. € 9,92;

-Fg. 10 P.lla 2217, seminativo di 2[^] cl., are
13.70, R.D. € 7,43- R.A. € 4,25;

-Fg. 10 P.lla 2219, seminativo di 2[^] cl., are
30.68, R.D. € 16,64- R.A. € 9,51;

-Fg. 10 P.lla 2221, seminativo di 2[^] cl., are
02.97, R.D. € 1,61- R.A. € 0,92;

-Fg. 10 P.lla 2223, seminativo di 2[^] cl., are
06.64, R.D. € 3,60- R.A. € 2,06;

-Fg. 10 P.lla 2315, seminativo di 2[^] cl., are
04.83, R.D. € 2,62- R.A. € 1,50;

-Fg. 10 P.lla 2316, seminativo di 2[^] cl., are
13.05, R.D. € 7,08- R.A. € 4,04.

Detti immobili vengono di seguito descritti e
stimati seguendo la sopra indicata suddivisione in
lotti.

LOTTO N. 1

Piena proprietà di un capannone industriale con annessa palazzina uffici in San Giorgio Jonico, contrada Baronia, via Amilcare Cipriani, distinto in catasto fabbricati di San Giorgio Jonico al Foglio 10 P.lla 1275, cat. D/8, Rendita € 47.796,18.

Confina con via Amilcare Cipriani a ovest, con via Gennaro Capuozzo a nord, con via Rosa Luxemburg a est, con particella 996 di altra ditta a sud.

Il complesso immobiliare è composto da:

- un capannone industriale prefabbricato che ha una superficie lorda di 2370 mq al piano terra adibito a zona lavorazione e 358 mq al primo piano ammezzato adibito a servizi, bagni e deposito;
- una palazzina uffici su due livelli (piano terra e primo piano) realizzata in opera, avente una superficie lorda di 270 mq per piano, posta in aderenza del capannone, sul lato est;
- una zona seminterrata avente superficie complessiva di circa 300 mq, adibita a garage e locali tecnici;
- un vano interrato adibito a deposito esteso circa 182 mq;
- una tettoia chiusa lateralmente estesa circa 667 mq, posta in aderenza al capannone, sul lato ovest;
- una tettoia aperta lateralmente posta in prossimità del confine sud del lotto, di circa 134 mq;

-un'area esterna di pertinenza in parte sistemata a giardino ed in parte pavimentata in battuto di cemento, avente una estensione complessiva di circa 3260 mq.

Il compendio immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia prot. n.5514 del 10/12/1999 (Pratica n.107/99); Concessione Edilizia in sanatoria prot. n.4107 del 18/05/2001 (Pratica n.36/2001); Concessione Edilizia prot. n.12252 del 02/01/2003 (Pratica n.121/2002); D.I.A. prot. n.8713 del 17/07/2008.

Esistono alcune difformità edilizie ampiamente descritte in relazione, di cui si è tenuto conto nella stima del complesso immobiliare.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un capannone industriale con annessa palazzina uffici, sito in San Giorgio Jonico, contrada Baronìa, compreso tra via Cipriani, via Capuozzo e via Luxemburg. Il complesso immobiliare è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Jonico al Foglio 10 P.11a 1275, cat. D/8, Rendita € 47.796,18. L'immobile corrisponde al Lotto n.70 della zona industriale di san Giorgio Jonico, Comprensorio 2.

In Allegato n.4 è riportato uno stralcio di mappa catastale in cui è evidenziata la particella oggetto del presente Lotto. In Allegato n.6 è riportato uno

stralcio aerofotogrammetrico in scala 1:10000 con evidenziata la posizione dell'immobile rispetto al circostante territorio di San Giorgio Jonico.

-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato nella zona industriale del Comune di San Giorgio Jonico, Comprensorio 2, Lotto n.70.

In Allegato n.2 e n.3 sono riportate le visure catastali rispettivamente in catasto fabbricati ed in catasto terreni dell'unità immobiliare.

In Allegato n.5 è riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

La zona è caratterizzata da una diffusa presenza di fabbricati per attività industriali e artigianali.

La zona è urbanizzata ed è servita da acquedotto e fognatura. L'immobile non risulta allacciato alla rete idrica di acquedotto; attualmente attinge acqua da pozzo artesiano. L'immobile è provvisto di vasche interrate per separazione acque di prima pioggia e vasche per l'impianto antincendio. Risulta realizzato inoltre un impianto d'irrigazione per il giardino. All'esterno del fabbricato è anche presente un gruppo elettrogeno con ingombro 2,00x4,00 mt, posto in prossimità dei locali tecnici.

L'unità immobiliare consiste in un opificio industriale composto da un capannone prefabbricato

adibito a zona lavorazione al piano terra oltre ad una zona servizi al primo piano, una palazzina uffici su due livelli, una tettoia chiusa di fatto con pannelli lateralmente, un deposito interrato, un livello seminterrato composto da locale garage-deposito e quattro locali tecnici. Intorno all'opificio vi è un'area esterna pertinenziale in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata.

Il lotto, di forma pressoché rettangolare, si estende per circa 5.960 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato. Detratti gli ingombri dei fabbricati, la superficie esterna è pari a circa 2.650 mq.

L'area esterna d'ingresso, antistante la palazzina uffici, è sistemata a verde con piante ornamentali di vario tipo di cui alcune di un certo pregio (carrubo, magnolia, ulivo, cipressi, melograno ed altre). La foto n.1 riprende il cancello d'ingresso su via Cipriani. Le foto nn. 2-3-4 sono rappresentative dell'area antistante la palazzina uffici sistemata a verde. La zona è parzialmente pavimentata con lastre di pietra calcarea a giunti aperti cementati solo nella zona d'ingresso; tale zona sistemata a verde si estende per circa 800 mq.

L'area esterna che circonda i capannoni è pavimentata in battuto di cemento industriale (Foto nn. 5-6-7). Sul lato sud del lotto, lateralmente al

capannone è presente un silos in acciaio zincato, con diametro di circa 5,00 mt, per stoccaggio delle polveri aspirate dall'impianto di aspirazione polveri esistente all'interno del capannone.

Il lotto è completamente recintato come di seguito descritto: sul lato ovest (lato d'ingresso zona uffici) con muro e sovrastante ringhiera metallica tipo orso-grill discontinua, cancello scorrevole in acciaio inox carrabile e pedonale motorizzato azionato da motore elettrico; sul lato sud - la parte corrispondente al capannone è recintata con pannelli in calcestruzzo con altezza pari a 2,00 mt, nella zona corrispondente agli uffici e giardino la recinzione è realizzata con muro a secco in pietra calcarea di pari altezza; sul lato est - recinzione con muro in blocchi di calcestruzzo rivestiti con intonaco grezzo e pannelli discontinui in acciaio zincato tipo orso-grill di altezza complessiva pari a 3,00 mt, con due cancelli carrabili scorrevoli; sul lato nord - recinzione con muro in blocchi di calcestruzzo rivestiti con intonaco grezzo e pannelli continui in acciaio zincato tipo orso-grill di altezza complessiva pari a 3,00 mt, con un cancello carrabile scorrevole.

In allegato n.7 è rappresentata la planimetria generale dell'immobile e dell'intero piano terra.

L'edificio è composto da:

- capannone a struttura prefabbricata a pianta rettangolare (dimensioni esterne 70,75x33,50 mt), adiacente agli uffici, con scala interna per accedere agli ambienti del primo piano adibiti a servizi igienici e spogliatoio, oltre a mensa e un deposito;

- la palazzina uffici distribuita su due livelli (piano terra e primo);

- piano seminterrato composto da garage-deposito e quattro locali tecnici; il deposito di forma rettangolare è accessibile sia da ingresso esterno che da scala a chiocciola collocata all'interno della zona uffici al piano terra.

- una tettoia chiusa lateralmente con pannelli avente dimensioni esterne complessive 20,20x33,05 mt), adiacente e comunicante con il capannone principale sul lato est, una tettoia sul lato sud, un deposito interrato con scala di accesso dalla tettoia chiusa.

Negli Allegati nn. 7-8-9-10-11 è riportata la planimetria delle varie parti del complesso immobiliare, rilevate in occasione dei sopralluoghi eseguiti. Le foto nn. 5-6-7 riprendono i prospetti del capannone rispettivamente sui lati sud, est e nord. La foto n.8 riprende il prospetto della palazzina uffici, lato ovest.

Il Capannone è di forma rettangolare, dimensioni

esterne 70,75x33,50 mt, dimensioni interne 70,60x33,20 mt. Altezza massima 8,50 mt; altezza minima 7,70 mt; altezza sotto trave 7,00 mt.

In Allegato n.7 è riportata la planimetria dello stato di fatto dell'intero piano terra, comprensiva del capannone.

La superficie lorda è pari a 2.370 mq circa mentre la superficie utile è complessivamente 2.340 mq circa. Il capannone ha due varchi carrabili d'accesso larghi 5 mt circa e quattro ingressi pedonali larghi 1,20 mt.

Le foto nn. 9-10-11 riprendono l'interno del capannone. Il capannone è suddiviso in una ampia zona lavorazione, una zona verniciatura, magazzino, bagni, vano scala per accedere ai servizi del primo piano.

Adiacente alla parete degli uffici e in corrispondenza del varco di accesso tra zona uffici e capannone, ci sono tre vani con telai di separazione in lega di alluminio, pannelli inferiori in bachelite e pannelli superiori in vetro, chiusura superiore con pannelli sandwich (Foto n.12). Di questi vani uno è adibito ad ufficio ed è climatizzato con uno split, il successivo contiene i quadri elettrici, mentre l'ultimo è un disimpegno di passaggio comunicante con la palazzina uffici.

La zona di lavorazione principale del capannone ha

superficie utile pari a 1.830 mq circa. La zona verniciatura è delimitata da divisori in muratura e pannelli sandwich, questa parte di capannone si estende per 392 mq circa (Foto n.13). Il magazzino e la zona verniciatura hanno altezza utile pari a 4,40 mt.

Il bagno composto da disimpegno e due wc è pavimentato e rivestito in gres ceramico, è provvisto di lavatoio e boiler elettrico nell'antibagno e vaso alla turca nei wc (Foto n.14). L'adiacente vano scala conduce alla zona servizi del piano superiore.

Il capannone industriale è realizzato con struttura prefabbricata a due campate con pilastri e travi in c.a.p. copertura con tegoli in c.a.p. e fascia centrale di lucernari in ciascuna campata. Pannelli di chiusura in calcestruzzo con graniglia di pietrisco dalla parte esterna, dello spessore complessivo di 15 cm, in moduli verticali affiancati. Pavimento in cemento industriale levigato. Impianto elettrico in canali e tubazioni esterne con prese industriali distribuite nelle varie zone. Corpi illuminanti a campana. Portoni in ferro verniciato scorrevoli in binari. Finestre con telaio in lega di alluminio e vetro semplice nelle parti alte. Impianto di aria compressa e aspirazione polvere e trucioli. Impianto antincendio con alcuni

idranti presenti nel capannone in prossimità delle porte.

Il primo piano è situato al di sopra della zona verniciatura, magazzino e bagni. Ricopre una superficie lorda di circa 358 mq; dimensioni lorde 10,70x33,50 mt. La relativa planimetria è riportata in Allegato n.8. E' composto da disimpegno, spogliatoio e bagno donne (un wc e n.3 box doccia), spogliatoio e bagno uomini (n.2 wc e n.5 box doccia), locale mensa e deposito (Foto nn. 15-16-17-18). L'altezza utile è variabile essendo la copertura spiovente: pari a 3,80 mt la massima e 2,88 mt la minima. La superficie utile complessiva è pari a circa 310 mq di cui 142 mq circa tra servizi e disimpegno e 168 mq circa il deposito. E' possibile accedere al deposito da ingresso esterno e scala in ferro posta sul lato sud del capannone, visibile nella foto n.5. In tale zona l'impianto elettrico è realizzato in tubazione esterna, con plafoniere a neon con accensione automatica mediante fotocellule.

I bagni sono pavimentati in gres e rivestiti in ceramica la parte sovrastante al rivestimento è intonacata. Nel bagno donne il pavimento risulta in alcune zone distaccato dal massetto e alcuni mattoni rotti; bagno completo di lavatoio, vaso nel wc e n.3 box doccia. Nel bagno uomini ampia zona con

rivestimento distaccato ed evidenti lesioni sui muri divisorii; bagno completo di n.3 lavatoi, vaso nei wc e n.5 docce. Porte con telaio in alluminio e pannelli in bachelite. Mensa con pareti intonacate. Il deposito con pavimento in cemento industriale; copertura del capannone a doppia falda con altezza variabile; porta antincendio con maniglione antipanico e porta esterna in ferro verso la scala metallica esterna.

La palazzina uffici è distribuita su due livelli piano terra e primo piano; è a pianta rettangolare con dimensioni esterne pari a 8,17x33,18 mt. La superficie lorda per ogni piano è pari a 270 mq circa. La planimetria di entrambi i livelli è riportata in Allegato n.9.

I muri esterni sono rivestiti con lastre in pietra di Apricena. Sono presenti fenomeni di umidità per infiltrazioni dal tetto in particolare dall'unione tra il capannone e la palazzina uffici. Le strutture portanti sono in cemento armato realizzate in opera. Il solaio è piano latero cementizio. In entrambi i piani è stata realizzata una controsoffittatura, all'interno del quale sono collocati gli impianti, in particolare tubi e canalizzazioni per l'impianto di condizionamento. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio in ferro verniciato e vetrocamera, pannelli tenda motorizzati avvolgibili

all'interno del controsoffitto. Le porte interne sono in legno impiallacciato, essenza acero sbiancato, collocate all'interno di struttura in legno della stessa tipologia e pannelli in vetro. La scala è rivestita con gradini in marmo e riquadratura in legno. Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di climatizzazione canalizzato con bocchette a soffitto con impianto ad aria e ventilconvettori a parete, a pompa di calore sia per il riscaldamento che per il raffrescamento estivo. Per l'impianto antincendio è presente un idrante nell'ingresso al piano terra e nel disimpegno del primo piano.

Il piano terra della zona uffici (planimetria in Allegato n.9) è composto da ingresso-ricezione (Foto n.19), n.4 uffici (Foto nn. 20-21), servizi igienici (Foto nn.22-23), ripostiglio, scala per accedere al piano superiore e relativo sottoscala, vano con scala a chiocciola che collega gli uffici al piano seminterrato (garage). L'ufficio 1 (il più ampio) è comunicante con il capannone tramite porta antincendio. L'altezza massima sotto solaio è pari a 3,30 mt; altezza utile sino alla controsoffittatura è pari a 2,90 mt; l'altezza nei bagni è pari a 3,20 mt.

La superficie utile del piano terra è di 225 mq circa. I muri interni sono intonacati ma necessitano

di pitturazione. Pavimento con lastre in pietra di Trani bronzetto. Ingresso con porta scorrevole automatica, con telaio in metallo e ampie superfici vetrate. Nella zona ricezione è presente un termo-arredo. I servizi igienici sono separati per uomini e donne, con disimpegno comune, antibagno e un wc, antibagno e due wc. I bagni si presentano in buono stato e ben rifiniti, con boiserie in legno verniciato verde e sovrastante rivestimento con carta da parati. I due antibagni sono provvisti ognuno di mobile con lavabo e radiatore in ghisa. I wc sono completi di vaso e bidet, un wc è provvisto anche di mobiletto con lavabo e radiatore in ghisa. Le finestre alte dei bagni si affacciano nel capannone.

Il primo piano della palazzina uffici (planimetria in Allegato n.9) è composto da n.3 uffici (Foto nn. 24-25-26, di cui l'ufficio 1 con bagno direttamente comunicante (Foto n.27), disimpegno e archivio. L'altezza utile è pari a 2,84 mt. La superficie utile del primo piano è pari a 192 mq circa oltre il vano scala di 35 mq circa. Nell'ufficio 1 è presente sulla parete adiacente al bagno un mobile libreria fisso a muro, con cassette e ante nella parte bassa, in legno impiallacciato essenza rovere naturale.

I muri interni sono rivestiti a stucco di colore grigio. Pavimento con lastre di marmo formato 60x30

cm (pietra di Trani bronzetto). Il bagno è pavimentato e rivestito in marmo, completo di lavabo incassato nel mobile in legno, vaso, bidet, box doccia e radiatore in ghisa; la finestra alta si affaccia nel capannone; la porta è in legno scorrevole, a scomparsa dietro la libreria posta tra bagno e ufficio 1.

Il piano seminterrato, posizionato nella zona sottostante agli uffici (planimetria in Allegato n.10), comprende un garage-deposito di circa 240 mq (Foto n.28 e n.29) e quattro locali tecnici adiacenti: locale pompe antincendio (Foto n.30) con superficie utile di 15 mq; un locale compressori (Foto n.31) con superficie utile di 15 mq; locale quadri elettrici (Foto n.32) con superficie utile di 12 mq; locale centrale termica (Foto n.33) con superficie utile di 14 mq, con all'interno caldaia a gasolio "FER modello GGN209" portata termica 204 Kw potenza termica 185 Kw. Ogni ambiente è accessibile dall'esterno percorrendo una rampa (Foto n.34). Le foto n.35 e n.36 riprendono le zone esterne di accesso a detti locali.

L'altezza utile dei locali tecnici è pari a 2,30 mt. Come indicato nelle planimetrie di progetto (Allegato n.14, Tav. 3), nella parte interrata retrostante i locali tecnici, è ubicata la vasca antincendio di circa 129 mc, per ovvi motivi non

ispezionata.

Il garage-deposito è composto da un vano principale di circa 230 mq (Foto n.28 e n.29) e un ripostiglio in fondo al locale, adiacente alla scala a chiocciola che pone il locale in comunicazione con il piano terra della palazzina uffici. E' di forma rettangolare, dimensioni interne 7,52x32,70 mt. L'altezza utile è pari a 2,58 mt. La superficie utile complessiva è pari a 243 mq circa. Si accede dall'ingresso esterno con serranda avvolgibile in lamiera zincata o tramite scala a chiocciola in ferro comunicante con gli uffici al piano terra. il divisorio del ripostiglio è realizzato in cartongesso. All'interno del locale sono presenti dei divisori con pannelli in vetro rimovibili a formare due vani. Il pavimento è in gres porcellanato formato 30x30 cm. I muri e il soffitto sono rivestiti con intonaco civile liscio. Impianto elettrico in tubazione esterna con plafoniere a neon.

La Tettoia chiusa lateralmente con pannelli (planimetria in Allegato n.7), di fatto costituisce un capannone con struttura in ferro suddiviso in due ambienti con accessi distinti. Si sviluppa in adiacenza al capannone prefabbricato descritto in precedenza sul lato est del lotto e comunica con esso. Le dimensioni esterne complessive della

tettoia chiusa sono 33,05x20,20 mt, per una superficie di circa 667 mq.

La tettoia chiusa è suddivisa in due ambienti, visibili nelle foto n.37 e n.38, come raffigurato nella planimetria in Allegato n.7. Essa comunica mediante vano scala visibile nella foto n.37, con un locale deposito interrato (Foto n.39) e all'esterno con tettoia aperta (Foto n.40).

La tettoia chiusa ha due varchi carrabili, un portone largo 4,00 mt e un portone largo 5,00 mt, oltre a un ingresso pedonale da 1,20 mt. L'altezza minima è pari a 6,20 mt, mentre l'altezza massima è pari a 7,30 mt. La superficie lorda è pari a 667 mq circa. La superficie utile complessiva è pari a 656 mq circa.

La tettoia esterna aperta copre una superficie pari a 134 mq circa.

La tettoia chiusa è realizzata con struttura portante in acciaio zincato, pilastri a calastrello 20x20 cm, copertura a falda unica, chiusura con pannelli sandwich sia in copertura che lateralmente (pareti). Pavimento in battuto di cemento industriale. Impianto elettrico in canali e tubazioni esterne. E' presente un impianto di area compressa. I cancelli di chiusura sono in ferro scorrevoli, di cui uno si presenta ossidato alla base.

La tettoia esterna è in parte chiusa con pannelli sandwich (Foto n.40).

Il deposito interrato (Planimetria in Allegato n. 11) ha accesso esclusivo dall'interno della tettoia chiusa tramite una rampa di scale con pianerottolo intermedio. Tale deposito (Foto n.39) è di forma rettangolare, dimensioni interne 24,50x7,45 mt; altezza utile pari a 2,58 mt; la superficie è pari a 182 mq circa. Pareti di calcestruzzo a vista, senza intonaco; solaio piano intonacato; pavimento in gres formato 30x30 cm. Impianto elettrico in tubazione esterna e plafoniere a neon fissate al soffitto.

L'opificio nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

-STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è in parte nel possesso del Fallimento [REDACTED] ed in parte concesso in locazione alla società [REDACTED] con contratto di locazione commerciale del 01/05/2012 registrato a Taranto il 26/06/2012 al N.7029. In Allegato n.22 è riportata copia del contratto di locazione.

La locazione prevista ha la durata di sei anni decorrenti dal 01/05/2012 e termine il 01/05/2018.

Il corrispettivo per la locazione fissato nel contratto è di 60.000,00 euro oltre IVA annui, da pagarsi in rate mensili di 5.000,00 euro. Con

provvedimento del 6 ottobre 2014 il Giudice Delegato ha autorizzato la riduzione del canone di locazione mensile da Euro 5.000,00 oltre IVA a Euro 4.000,00 oltre IVA a partire dall'1 ottobre 2014.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo sul quale è stato successivamente edificato il capannone e annessi uffici (in catasto Fg.10 P.lla 1275), è pervenuto alla società [REDACTED] con Atto di compravendita per Notar Vincenzo Vinci 30/05/2000, Rep. n.50538, registrato a Taranto il 15/06/2000 al N.5006 e trascritto a Taranto il 07/06/2000 al N. 6812/9394, con il quale le venditrici cedono alla società [REDACTED] il suolo edificatorio distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 10 P.lla 1275 di are 71.44 (Allegato n.20).

Successivamente alla edificazione del fabbricato e costituzione dell'unità urbana del 19/12/2000 n.1732.1/2000 prot. n.226554, il compendio immobiliare è stato trasferito alla [REDACTED]

[REDACTED] con verbale di assemblea del 27/06/2013 a rogito del Notaio Francesco Pizzuti rep. n.71474 (Allegato n.21), registrato a Taranto il 19/07/2013 al N.9125.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico, il

20/11/2008, per autorizzazione in via definitiva per la durata di 4 anni (quindi comunque già scaduta) allo scarico delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne (Allegato n.17).

- AGIBILITA'

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Jonico risulta rilasciata alla ditta Calabrese s.p.a. la Autorizzazione alla Agibilità prot. n.6602 del 22/05/2001 (Allegato n.16). Poiché sono state eseguite ulteriori opere successivamente al rilascio del certificato di agibilità, questo deve essere nuovamente richiesto e quello già rilasciato non può ritenersi più efficace.

- DIFFORMITA' E CONDONABILITA'

Il complesso immobiliare presenta alcune difformità rispetto ai titoli abilitati sopra indicati, come di seguito elencato:

1) La lunghezza complessiva del capannone risulta nello stato di fatto 70,75 mt, invece che 69,66 come in progetto. Di conseguenza la lunghezza è maggiore di 1,09 mt, con una maggiore superficie di 36 mq circa. Sia la superficie del capannone che il corrispondente volume risultano maggiori dell' 1,5 % rispetto a quelli di progetto.

2) La tettoia prevista in progetto, oggetto della Concessione Edilizia prot. n.12252 del 02/01/2003 - Pratica n.121/2002 (Allegato n.14), è stata

chiusa con pannelli sandwich oltre che in copertura anche lateralmente (pareti), a costituire quindi un ulteriore volume non autorizzato. In progetto trattandosi di tettoia è una struttura aperta lateralmente, di fatto con la chiusura laterale mediante pannelli si è creato un maggior volume.

3) Maggiore profondità della tettoia chiusa: 20,13 mt nello stato di fatto, 19,80 mt in progetto. Di

conseguenza la maggiore superficie della tettoia chiusa è di circa 11 mq, pari all' 1,6% in più che in progetto.

4) La distanza della tettoia chiusa dal confine con via Luxemburg è pari a 4,40 metri nello stato di fatto, invece che 5,00 in progetto.

5) In progetto non è riportata la tettoia aperta posta in prossimità del confine a sud, a circa 1,0 metro dal confine.

6) Esistono alcune difformità nelle divisioni interne, in particolare nella parte corrispondente alla palazzina uffici.

Le difformità indicate al punto 2), consistente nella chiusura della tettoia a realizzare maggior volume, non può essere sanata in quanto si è creato un maggior volume e maggiore superficie coperta eccedente il massimo previsto per l'indice di copertura pari al 40% per la zona industriale "D".

Pertanto si deve prevedere la rimozione dei pannelli di chiusura laterali in modo che la tettoia risulti aperta lateralmente come in progetto.

Le difformità di cui ai punti 1) e 3), consistenti in una maggiore lunghezza del capannone e della tettoia, non costituisce "parziale difformità" del titolo abilitativo, ai sensi dell'art.34 comma 2-ter del DPR 380/01 in quanto la violazione non eccede il 2% delle misure progettuali. Detta difformità rientra nella tolleranza tecnica prevista per le opere edilizie e non si applica alcun regime sanzionatorio. Pur non ricorrendo l'obbligo, è possibile perfezionare la regolarizzazione attraverso una comunicazione all'amministrazione per presa d'atto.

Le difformità di cui ai punti 4) e 5) non possono essere sanate in quanto non rispettano la distanza minima dal confine pari a 5 metri. Pertanto la tettoia posta a 4,4 metri dal confine deve essere arretrata e ridotta di 0,6 metri; la tettoia posta a ridosso del confine sud deve essere rimossa sia perché non prevista in progetto, sia perché posta a circa un metro dal confine.

Le difformità di cui al punto 6), consistenti in diverse divisioni interne, possono essere sanate trattandosi di opere interne senza aumento del numero di unità immobiliari.

In considerazione del tipo di difformità, il sottoscritto C.T.U. ritiene che le difformità consistono in varianti conformi agli strumenti urbanistici eseguite senza la preventiva autorizzazione, per le quali è applicabile l'art.37 del D.P.R. 380/2001 (ex art.10 L.47/85). Poiché le varianti eseguite sono senza aumento di superfici e volumi, ma solo variazioni nelle divisioni interne, non vi è aumento del valore venale dell'immobile, pertanto è applicabile la sanzione nella misura minima di 516,00 euro. Tale difformità può essere sanata, quindi, con una DIA a sanatoria il cui costo stimato tra sanzioni e spese tecniche, compresa la variazione catastale, è di circa 10.000,00 euro.

Ad ogni buon fine si segnala che il Comune di San Giorgio ha ingiunto il pagamento di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione non pagati, con nota prot. n.788 del 20/01/2010, indirizzata alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n.18). Con nota del 02/01/2013 la Vittoria Assicurazioni ha comunicato di non ritenere di dover corso alla pretesa il quanto il diritto risulterebbe prescritto (Allegato n.19).

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare in esame, per la sua tipologia, ha un carattere di singolarità che rende

difficile qualsiasi raffronto con atti di compravendita di immobili simili.

La mancanza di un mercato in regime di libera concorrenza di immobili confrontabili con quello da valutare per posizione rispetto al centro urbano, consistenza, vetustà, stato di manutenzione, possibile utilizzo, pone l'estimatore di fronte all'impossibilità di determinare il valore venale effettuando una semplice indagine di mercato. Pertanto si impone la necessità di utilizzare un metodo di stima che prescindendo dalla ricerca di un valore di mercato del bene nella sua interezza, per comparazione con altri beni simili. Occorre individuare il più probabile valore di mercato utilizzando un procedimento di stima largamente riconosciuto da vari Autori e studiosi di dottrine estimative, noto come "valore di costo deprezzato". Tale metodo consiste nel riconoscere la seguente uguaglianza:

Valore venale = Costo ricostruzione - Deprezzamento.

In tal caso per costo di ricostruzione si deve intendere la somma del valore venale dell'area non costruita e di quel quantum che costerebbe oggi la costruzione degli immobili, strutture ed impianti esistenti.

Il costo di ricostruzione così determinato va deprezzato, cioè diminuito a mezzo di un

coefficiente che tenga conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile, cioè del degrado materiale delle sue parti strutturali e del degrado economico, dovuto al progresso della tecnica, alla evoluzione delle esigenze, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nella zona in oggetto.

Tenuto conto della destinazione urbanistica del suolo su cui è stato costruito l'opificio, tenuto conto che il suolo in oggetto ricade a breve distanza dalla viabilità principale SP 110 e gode di buona visibilità, riscontrati i prezzi di mercato di altri suoli simili per destinazione urbanistica e posizione, si può assumere un valore unitario di 20,00 €/mq per il suolo. La superficie considerata è quella complessiva del lotto recintato, pari a circa 5.900 mq.

Esaminando il costo di ricostruzione dei fabbricati, si determina un valore già deprezzato per tener conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile, nonché dello stato di manutenzione generale. Le superfici indicate si intendono lorde. Per la parte di opificio corrispondente al capannone prefabbricato al piano terra e relativi impianti (2370 mq), si assume un valore unitario deprezzato di 300,00 €/mq; per la palazzina uffici al piano terra e primo piano (270+270 mq), in considerazione delle finiture e dotazioni impiantistiche, si assume

un valore unitario deprezzato di 600,00 €/mq; per il livello soppalcato all'interno del capannone ove sono ubicati i servizi e un deposito (358 mq) si assume un valore unitario deprezzato di 250,00 €/mq; per gli altri locali al piano interrato/seminterrato corrispondenti al deposito interrato, garage e locali tecnici (182+243+57= 482 mq) si assume un valore unitario deprezzato di 200,00 €/mq; per la tettoia considerata aperta come in progetto (667 mq), prevedendo la rimozione dei pannelli di chiusura laterali, si assume un valore unitario deprezzato di 100,00 €/mq; per le sistemazioni esterne di 10,00 €/mq la zona in battuto di cemento industriale (2460 mq) e di 40,00 €/mq la zona a giardino (800 mq); per le recinzioni e cancelli esistenti un valore medio di 100,00 €/ml (340 metri).

I valori unitari sopra indicati oltre a tener conto della vetustà e stato di manutenzione, considerano anche il possibile utilizzo dell'immobile. L'opificio se utilizzato per proseguire l'attività produttiva in atto potrà conservare la strutturazione attuale, ma se dovesse essere convertito per altre tipologie di attività produttive dovrà essere sottoposto a necessari interventi sia di natura edilizia che impiantistica per essere adattato alle nuove esigenze produttive

ed organizzative.

Si considera inoltre la grave crisi del settore manifatturiero ed industriale in generale, presente su tutto il territorio nazionale ed in particolare locale, in un contesto del mercato immobiliare in cui c'è una consistente offerta di immobili a destinazione produttiva a fronte di una limitata richiesta.

Con le considerazioni di cui sopra, si ottengono i seguenti valori complessivi:

Tipologia	Valore unitario	Estensione	Valore Totale (Euro)
Suolo	20,00 €/mq	5900 mq	118.000,00
Capannone	300,00 €/mq	2370 mq	711.000,00
Uffici	600,00 €/mq	540 mq	324.000,00
Soppalco Capannone	250,00 €/mq	358 mq	89.500,00
Locali Interrati	200,00 €/mq	482 mq	96.400,00
Tettoia	100,00 €/mq	667 mq	66.700,00
Sistemazioni esterne	10,00 €/mq	2460 mq	24.600,00
Giardino	40,00 €/mq	800 mq	32.000,00
Recinzioni	100,00 €/ml	340 ml	34.000,00
		TOTALE	1.496.200,00
		COMPLESSIVO	Euro

Infine si detraggono i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità limitatamente a quelle sanabili, come già ampiamente descritto in precedenza, stimati in circa 10.000,00 Euro. Pertanto il valore di mercato al netto di tali costi è:

$$V = 1.496.200,00 - 10.000,00 = 1.486.200,00 \text{ Euro.}$$

Come utile confronto, assunta la superficie lorda complessiva commerciale dell'opificio, pari a 3970 comprensiva di zone produttive, uffici, servizi, depositi e tettoia con incidenza quest'ultima pari a 1/3, risulta un valore unitario medio di stima pari a:

$$v = 1.486.200 \text{ €} : 3970 \text{ mq} = 374,36 \text{ €/mq.}$$

Detto valore unitario è coerente con i valori medi fissati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per l'anno 2014 2° semestre (ultimo dato disponibile), zona R2 località Baronia del Comune di San Giorgio Jonico, per immobili a destinazione produttiva, dove per la tipologia capannoni industriali si riporta un valore di mercato unitario compreso tra 325,00 €/mq e 430,00 €/mq.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un capannone industriale con annessa palazzina uffici in San Giorgio Jonico, contrada Baronia, via A. Cipriani, distinto in