

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

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.

Valore di mercato: 1.486.200,00 euro

(euro unmilionequattrocentoottantaseimiladuecento/00)

LOTTO N. 3

quota di proprietà pari a 1/3 indiviso di un suolo sito 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.11a 997, seminativo di 2[^] cl., are 01.73, R.D. € 0,94- R.A. € 0,54;
- Fg. 10 P.11a 998, seminativo di 2[^] cl., are 01.85, R.D. € 1,00- R.A. € 0,57;
- Fg. 10 P.11a 999, seminativo di 2[^] cl., are 00.06, R.D. € 0,03- R.A. € 0,02;
- Fg. 10 P.11a 1000, seminativo di 2[^] cl., are 00.05, R.D. € 0,03- R.A. € 0,02;
- Fg. 10 P.11a 1008, seminativo di 2[^] cl., are 06.31, R.D. € 3,42- R.A. € 1,96;
- Fg. 10 P.11a 1009, seminativo di 2[^] cl., are 13.15, R.D. € 7,13- R.A. € 4,07;
- Fg. 10 P.11a 1010, seminativo di 2[^] cl., are 14.49, R.D. € 7,86- R.A. € 4,49;
- Fg. 10 P.11a 1011, seminativo di 2[^] cl., are 32.00, R.D. € 17,35- R.A. € 9,92;
- Fg. 10 P.11a 2217, seminativo di 2[^] cl., are 13.70, R.D. € 7,43- R.A. € 4,25;

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

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

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

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

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

Il suolo confina con via Amilcare Cipriani a ovest,
con le particelle 2318-2317-2145-2144 a sud, con le
p.lle 2130-2133-2136 a est.

Il fondo ricade nel vigente Programma di
Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona
Industriale - D - Comprensorio 2".

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile consiste in un terreno incolto sito in
San Giorgio Jonico, località Baronina, avente
superficie catastale di 14.151 mq. Il fondo è
suddiviso in due parti dalla viabilità della zona
industriale (via Luxemburg). Ad est di via Luxemburg
il fondo comprende le particelle 997-998-999-1000-
2217-2219-2221-2223 del foglio di mappa 10 di San
Giorgio Jonico; ad ovest della stessa viabilità
comprende le particelle 1008-1009-1010-1011-2315-
2316 del foglio di mappa 10 di San Giorgio Jonico.

Il suolo confina con via Amilcare Cipriani a ovest, con le particelle 2318-2317-2145-2144 a sud, con le p.lle 2130-2133-2136 a est.

-DESCRIZIONE DEL BENE

Il fondo è situato in una zona periferica di San Giorgio Jonico, nella zona industriale, Comprensorio 2. Il fondo si presenta incolto ed è caratterizzato da un conformazione pressoché pianeggiante.

In Allegato n.35 è riportata la visura catastale delle particelle oggetto del presente lotto. In Allegato n.37 è riportato uno stralcio di mappa catastale con evidenziata le particelle comprese nel presente Lotto. L'Allegato n.38 è uno stralcio aerofotogrammetrico in cui è evidenziato l'immobile.

L'appezzamento di terreno non è interamente delimitato in loco in quanto è privo di recinzione e non è possibile identificare gli esatti confini, ad eccezione di alcuni muretti a secco che delimitano solo parzialmente il lotto, anche in considerazione della forma irregolare riscontrabile nella mappa catastale (Allegato n.37).

Le foto nn. 52-53-54-55-56-57 sono descrittive del tipo di terreno caratterizzante la zona in corrispondenza delle particelle comprese nel presente Lotto.

L'area risulta incolta, priva di vegetazione significativa e priva di recinzione certa.

Il lotto ha estensione di 14.151 mq (superficie catastale complessiva delle particelle). Nello stato di fatto, tuttavia, la superficie effettiva da considerare è minore in quanto va decurtata della estensione della particella 2316 (visura in Allegato n.36) avente superficie catastale di 1305 mq. Infatti tale particella, derivata dal frazionamento della originaria particella 1012, corrisponde alla sede stradale di via Cipriani, come riscontrabile nella ortofoto riportata in Allegato n.38, dove è evidenziata in azzurro la particella 2316. Detta particella è stata oggetto di occupazione di urgenza in data 07/08/2008 come da comunicazione del Comune di San Giorgio Ionico del 23/07/2008 prot. n.8916 riportata in copia in Allegato n.41, probabilmente non perfezionata con l'esproprio definitivo e la volta dell'intestazione catastale.

Pertanto nella successiva determinazione del valore di mercato la superficie (catastale) presa in considerazione è quella complessiva delle particelle citate ad esclusione della particella 2316 di fatto assorbita dalla strada via Cipriani, superficie pari a: $S = 14.151 - 1.305 = 12.846$ mq.

-STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è libero e non coltivato.

-PROVENIENZA DELLA UNITA' IMMOBILIARE

Il suolo, per la quota di proprietà pari a 1/3, è

pervenuto alla società " [REDACTED] con Atto di compravendita per Notar Francesco Pizzuti del 22/05/2006, Rep. n.63418, registrato a Taranto il 23/05/2006 al N.2909 (copia in Allegato n.42) con il quale la società [REDACTED] ha acquistato la terza parte indivisa del suolo distinto in catasto terreni di San Giorgio Jonico al Fg. 10 P.lle 997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1008-1009-1010-1011-1012, oggetto poi di successivi frazionamenti. Successivamente il compendio immobiliare nella stessa quota di proprietà paria a 1/3, è stato trasferito alla [REDACTED] con verbale di assemblea del 27/06/2013 a rogito del Notaio Francesco Pizzuti rep. n.71474 (Allegato n.21).

Si segnala che la restante quota di proprietà indivisa pari a 2/3, appartiene alla ditta Betania srl, come indicato nelle visure catastali (Allegati nn. 35-36).

-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto al Comune di San Giorgio Jonico il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Il certificato rilasciato prot. n.0007734 del 24/06/2015 (Allegato n.39) attesta che le particelle 997-998-999-1000-1008-1009-1010-1011-2217-2219-2221-2223-2315-2316 del Foglio 10 ricadono nel vigente Programma di

Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona Industriale - D - Comprensorio 2".

Come indicato nel C.D.U. allegato, si precisa che:

- le particelle nn.997,2217, concorrono in parte a formare il lotto n.54, in parte il lotto destinato a Centro Direzionale;
- le particelle nn.998,999,1000,2219,2221,2223 concorrono a formare il lotto n.54. Tutte insieme completano il lotto n. 54;
- la particella n.1011 concorre a formare il lotto n. 60
- le particelle nn.1008 e 1009, concorrono in parte a formare il lotto n. 60 e in parte il lotto n. 58/a. Tutte insieme completano il lotto n.60;
- la particella n.2316 insiste su viabilità di piano;
- la particella n.2315 concorre in parte alla viabilità di piano e in parte alla formazione di lotto destinato a stazione di servizio;
- la particella n.1010 concorre a formare il lotto destinato a stazione di servizio.

In Allegato n.40 si riporta uno stralcio della tavola grafica in cui sono indicati i Lotti del Piano sovrapposti alle particelle catastali.

L'edificazione, nell'ambito della zona "Zona Industriale - D" del vigente P.d.F., prevede il rispetto delle seguenti norme di attuazione:

Indici edilizi	
Indice	Tipo/Valore
Indice di copertura	40% max
Altezza dei fabbricati	max 12 mt.
Destinazione d'uso	Zona industriale per insediamenti produttivi, att. commerciali, etc.
Distacco minimo	Dagli edifici 1:1, in ass. 10 mt
	Dai confini 0,5 alt., in ass. 5 m

Per maggiori dettagli sugli indici urbanistici e le modalità di attuazione si rimanda alle norme allegate al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n.39).

-CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il valore del fondo rustico si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U., valutando opportunamente l'incidenza sul valore unitario dei terreni derivante dalla posizione rispetto alle strade, tipologia del terreno e relativa produttività, consistenza del soprasuolo.

Considerando le caratteristiche del fondo, quali

ASTE GIUDIZIARIE®
tipo di terreno, colture esistenti, ubicazione, servizi ed infrastrutture della zona, possibilità di sfruttamento ai fini edificatori, il valore di mercato assunto come riferimento è legato alla possibilità di sfruttamento ai fini edificatori della zona, considerando anche che alcune parti del fondo destinate a viabilità o centro direzionale, sono suscettibili di esproprio per pubblica utilità.

ASTE GIUDIZIARIE®
Tenuto conto che in base alla legislazione vigente in tema di esproprio per pubblica utilità le indennità di espropriazione di terreni con vocazione edificatoria sono pari al valore di mercato degli stessi, non si opera nessuna distinzione nel fissare il valore unitario delle particelle comprese in lotti fondiari e particelle destinate a centro direzionale e altro. Pertanto il valore unitario si può assumere indifferentemente dalla specifica destinazione attuativa, vigendo di fatto un sistema perequativo tra i proprietari interessati all'attuazione del piano.

ASTE GIUDIZIARIE®
In base all'indice di copertura di zona pari al 40%, considerando un lotto di terreno di 1.000 mq si può realizzare un capannone con superficie coperta di 400 mq.

ASTE GIUDIZIARIE®
Assunto che il valore di permuta per la zona industriale oscilla tra il 10% e il 15%, con un valore medio quindi del 12,5%, considerato un valore

di mercato medio di 400,00 €/mq per i capannoni industriali, si ottiene il seguente valore di mercato unitario del fondo:

$$Vu = 400 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} \times 12,5\% : 1000 = 20,00 \text{ €/mq.}$$

In considerazione della superficie complessiva di 12.846 mq, al netto della particella 2316 già sede stradale, il valore di mercato dell'intero fondo è:

$$V' = 12.846 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 256.920,00 \text{ Euro.}$$

La quota di proprietà è pari a 1/3 e, quindi, il conseguente valore di mercato della quota di proprietà risulta:

$$V = 256.920,00 \times 1/3 = 85.640,00 \text{ Euro.}$$

- DESCRIZIONE SINTETICA

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.11a 1000, seminativo di 2[^] cl., are 00.05,
R.D. € 0,03- R.A. € 0,02;

-Fg. 10 P.11a 1008, seminativo di 2[^] cl., are 06.31,
R.D. € 3,42- R.A. € 1,96;

-Fg. 10 P.11a 1009, seminativo di 2[^] cl., are 13.15,
R.D. € 7,13- R.A. € 4,07;

-Fg. 10 P.11a 1010, seminativo di 2[^] cl., are 14.49,
R.D. € 7,86- R.A. € 4,49;

-Fg. 10 P.11a 1011, seminativo di 2[^] cl., are 32.00,
R.D. € 17,35- R.A. € 9,92;

-Fg. 10 P.11a 2217, seminativo di 2[^] cl., are 13.70,
R.D. € 7,43- R.A. € 4,25;

-Fg. 10 P.11a 2219, seminativo di 2[^] cl., are 30.68,
R.D. € 16,64- R.A. € 9,51;

-Fg. 10 P.11a 2221, seminativo di 2[^] cl., are 02.97,
R.D. € 1,61- R.A. € 0,92;

-Fg. 10 P.11a 2223, seminativo di 2[^] cl., are 06.64,
R.D. € 3,60- R.A. € 2,06;

-Fg. 10 P.11a 2315, seminativo di 2[^] cl., are 04.83,
R.D. € 2,62- R.A. € 1,50;

-Fg. 10 P.11a 2316, seminativo di 2[^] cl., are 13.05,
R.D. € 7,08- R.A. € 4,04.

Il suolo confina con via Amilcare Cipriani a ovest,
con le particelle 2318-2317-2145-2144 a sud, con le
p.11e 2130-2133-2136 a est.

Il fondo ricade nel vigente Programma di
Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona

Industriale - D - Comprensorio 2".

Valore di mercato: 85.640,00 euro
(euro ottantacinquemilaseicentoquaranta/00)

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI e CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti, si riporta di seguito la descrizione sintetica e il valore di ciascun lotto:

LOTTO N.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. 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.

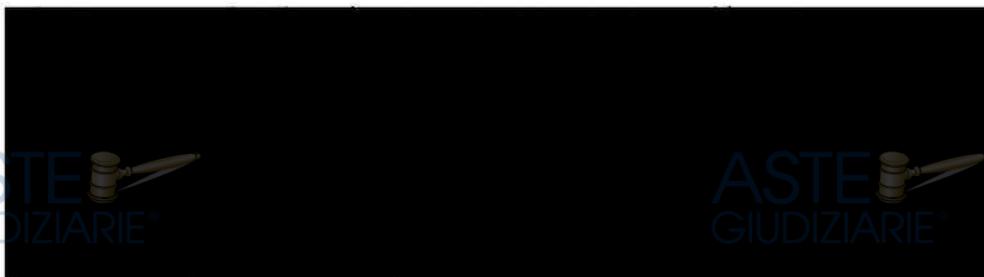
Il compendio immobiliare è stato costruito con Concessione Edilizia prot. n.5514 del 10/12/1999 (Pratica n.107/99); Concessione Edilizia in sanatoria prot. n.4107 del 18/05/2001 (Pratica n.36/2001); Concessione Edilizia prot. n.12252 del 02/01/2003 (Pratica n.121/2002); D.I.A. prot. n.8713 del 17/07/2008.

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

Valore di mercato: Euro 1.486.200,00

(unmilionequattrocentottantaseimiladuecento/00)

LOTTO N.2:





LOTTO N. 3:

Quota di proprietà pari a 1/3 indiviso di una zona di suolo sita in agro del Comune di San Giorgio Jonico, località Baronìa, 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[^] cl., are 01.73, R.D. € 0,94- R.A. € 0,54;

-Fg. 10 P.lla 998, seminativo di 2[^] 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^a cl., are 13.15,

R.D. € 7,13- R.A. € 4,07;

-Fg. 10 P.lla 1010, seminativo di 2^a cl., are 14.49,

R.D. € 7,86- R.A. € 4,49;

-Fg. 10 P.lla 1011, seminativo di 2^a cl., are 32.00,

R.D. € 17,35- R.A. € 9,92;

-Fg. 10 P.lla 2217, seminativo di 2^a cl., are 13.70,

R.D. € 7,43- R.A. € 4,25;

-Fg. 10 P.lla 2219, seminativo di 2^a cl., are 30.68,

R.D. € 16,64- R.A. € 9,51;

-Fg. 10 P.lla 2221, seminativo di 2^a cl., are 02.97,

R.D. € 1,61- R.A. € 0,92;

-Fg. 10 P.lla 2223, seminativo di 2^a cl., are 06.64,

R.D. € 3,60- R.A. € 2,06;

-Fg. 10 P.lla 2315, seminativo di 2^a cl., are 04.83,

R.D. € 2,62- R.A. € 1,50;

-Fg. 10 P.lla 2316, seminativo di 2^a cl., are 13.05,

R.D. € 7,08- R.A. € 4,04.

Il suolo confina con via Amilcare Cipriani a ovest,

con le particelle 2318-2317-2145-2144 a sud, con le

p.lla 2130-2133-2136 a est.

Il fondo ricade nel vigente Programma di Fabbricazione di San Giorgio Jonico in "Zona Industriale - D - Comprensorio 2".

Valore di mercato: Euro 85.640,00
(ottantacinquemilaseicentoquaranta/00).

Tanto a conclusione del cortese incarico, nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 05/08/2015

Il C.T.U.

Ing. Orazio SETTE

