

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE PROCEDURE
CONCORSUALI



ASTE GIUDIZIARIE®
GIUDICE DELEGATO: Dr. Giuseppe DE FRANCESCA
CURATORE : Avv. Vincenzo DE LAURO

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

INDICE

<u>PREMESSA</u>	<u>2</u>
<u>QUESITO</u>	<u>2</u>
<u>RISPOSTA AL QUESITO</u>	<u>7</u>
<u>IDENTIFICAZIONE AMMINISTRATIVA IMMOBILI</u>	<u>10</u>
<u>ATTI DI PROVENIENZA</u>	<u>22</u>
<u>TITOLI ABILITATIVI COMUNALI.....</u>	<u>22</u>
<u>DESCRIZIONE IMMOBILI (Lotti 1-2)</u>	<u>30</u>
<u>1 - Capannone industriale a 3 campate con annesso blocco uffici (al piano superiore), locale deposito e celle frigo.....</u>	<u>34</u>
<u>2 – Fabbricato isolato, elevato su due piani, destinato a casa custode</u>	<u>57</u>
<u>3 – Cabina elettrica privata.....</u>	<u>62</u>
<u>4 – Impianto di depurazione</u>	<u>65</u>
<u>5 – Impianto di pesa e box</u>	<u>66</u>
<u>6 – Ulteriori installazioni.....</u>	<u>67</u>
<u>VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....</u>	<u>69</u>
<u>DESCRIZIONE IMMOBILI (Lotto 3 – Terreno fg 181 p.lla 332).....</u>	<u>70</u>
<u>Metodo di stima</u>	<u>72</u>
<u>Formalità Pregiudizievoli - Lotti 1-2-3.....</u>	<u>80</u>
<u>DESCRIZIONE SINTETICA (Lotti 1-2)</u>	<u>80</u>
<u>DESCRIZIONE SINTETICA (Lotto 3).....</u>	<u>82</u>
<u>IDENTIFICAZIONE MOBILI, ATTREZZATURE, ARREDI, MACCHINARI</u>	<u>83</u>
<u>CONCLUSIONI</u>	<u>98</u>

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA
STIMA DEI BENI AZIENDALI MOBILI ED IMMOBILI E VERIFICA
DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLA DITTA**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 34/2024

Giudice Delegato: **Dr. Giuseppe DE FRANCESCA**

Curatore: **Avv. Vincenzo DE LAURO**

PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Maurizio POMES**, libero professionista in Taranto con studio tecnico alla Via Lago di Nemi civico 98, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia Jonica con il numero 1288 ed a quello speciale dei Consulenti Giudiziari (n. 1358), ricevuta nomina (in data 25/07/2024) di perito stimatore, ex art 195 comma 2 CCII, dal Curatore, avv. Vincenzo De Lauro, per la procedura in oggetto, dava seguito ai rilievi di rito sulla base di quanto tecnicamente richiestogli.

QUESITO

BENI IMMOBILI

“Visti gli atti ed effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluoghi, assunte informazioni,

l'esperto :

1) *Descriva i beni immobili di pertinenza della procedura liquidatoria*

sui quali è stata trascritta la sentenza che ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale,

eseguendo, un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dei beni, compresi gli ambienti interni, individuando la superficie degli immobili sulla base delle planimetrie catastali, tavolari e di concessione edilizia evidenziando eventuali difformità riscontrate rispetto allo stato reale;

-tipologia degli immobili ed ubicazione

-inquadramento della zona in cui si trovano (pregi, difetti, servizi, comodità viarie, . . .)

-descrizione del complesso immobiliare di cui, eventualmente, costituisce una parte;

-epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, etc.

-descrizione dell'immobile specifico, facendo riferimento a planimetrie o mappe (se trattasi di appartamento è necessario allegare planimetria, possibilmente in scala 1:100, se trattasi di terreni allegare mappa catastale, se utile ingrandita, con evidenziati i fondi in esame), con elencazione della consistenza, posizione, esposizione, etc.;

-identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita e se da suddividere in più lotti o in unico lotto;

-indicazione della consistenza della partita tavolare, con diritti attivi;

-indicazione della quota oggetto di vendita in relazione a quella di pertinenza del soggetto liquidato;

-elencazione di formalità, vincoli ed oneri giuridici che gravano sugli immobili compresi quelli eventuali di natura condominiale, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene e i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Situazione Catastale

- se trattasi di terreni (agricoli o edificiali) elencare le particelle, coltura, superfici e rendita;
- se trattasi di edifici o unità abitative riferire il classamento, con la rendita ed il corrispondente valore fiscale degli immobili;
- verificare la corrispondenza tra planimetrie catastali e lo stato di fatto;

Situazione urbanistica – amministrativa

- verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;
- se trattasi di terreni definire la destinazione urbanistica della zona in cui insistono, la normativa cui è soggetta, con copia (possibilmente a colori) della zona stessa;
- per le costruzioni riferire gli estremi della concessione edilizia e licenza d'uso, se sono conformi al progetto approvato, ed ogni altro vincolo, se hanno esaurito o meno l'attitudine edificabile del terreno, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospenso, ecc.
- per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specificare la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica prevista dalla normativa (nazionale o provinciale) e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi della normativa vigente e indicazione degli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ovvero ancora nelle condizioni di cui alla normativa provinciale, se applicabile, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria qualora sia quantificabile entro i tempi previsti per la redazione della stima;

Descrizione analitica dei beni

-se trattasi di compendi agricoli, descrivere le caratteristiche, lo stato di coltivazione, definire le estensioni per ciascuna tipologia di coltura;

-per le costruzioni di pertinenza definirne la consistenza (le cubature per ciascuna destinazione d'uso), le caratteristiche, lo stato di conservazione, ecc.;

-se trattasi di intere costruzioni ad uso abitativo o commerciale, valutare qual è l'aspetto economico di maggior pregio (per esempio, se la costruzione è vetusta il suo valore sarà in rapporto alla cubatura ricostruibile, previa demolizione) per cui esporre i parametri di ricostruzione o risanamento;

-se trattasi di parte di edifici o singole unità abitative, descrivere le caratteristiche costruttive, le dotazioni e finiture, gli impianti, lo stato di conservazione, ecc. La consistenza sarà definita in "superficie commerciale", quale somma della superficie lorda abitativa (comprensiva dei muri, non distinta per singoli vani) più gli accessori (balconi, cantine, ecc.)

ragguagliati con opportuni coefficienti, ed eventuali pertinenze (quote giardino o parti comuni) assunte magari in forma percentuale;

-in mancanza di mappa attuale relativa all'immobile questa va aggiornata (o fatta ex novo),
indicando la differenza tra stato di fatto e risultanze catastali e tavolari;

Altre informazioni per l'acquirente

Fornisca ogni altra informazione utile ai fini della cessione dei beni;

Valutazione complessiva del lotto/i

-criterio di stima ed epoca cui si riferisce la stessa

-fonti di informazione

-definizione del prezzo unitario e calcolo del valore di mercato dell'intero bene;

-eventuale calcolo del valore di una quota, se la vendita non riguarda l'intero, oppure
calcolo del valore della "nuda proprietà" in caso di usufrutto o altri diritti reali;

-adeguamenti e correzione della stima (con adeguamento percentuale del valore, in
relazione alle incertezze e peculiarità insite nella procedura);

-indicazione del prezzo di stima per i singoli lotti/o

Quadro riepilogativo sintetico

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI MOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Descriva dettagliatamente i beni mobili di pertinenza della procedura liquidatoria
eseguendo, un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo
stato dei beni.

2) valuti i beni ai fini della cessione ed indichi:

-criterio di stima ed epoca cui si riferisce la stessa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-fonti di informazione

-definizione del prezzo unitario e calcolo del valore di mercato dell'intero bene;

Effettui adeguamenti e correzione della stima (con adeguamento percentuale del valore, in relazione alle incertezze e peculiarità insite nella procedura);

-indicazione del prezzo di stima per i singoli lotti/o

-fornisca ogni ulteriore informazione utile per la cessione dei beni.

Quadro riepilogativo sintetico

RISPOSTA AL QUESITO

Ricevuto gradito incarico lo scrivente perito stimatore si attivava immediatamente per poter dare inizio alle attività.

Si eseguiva, nella immediatezza, debitamente accompagnato dal Curatore,

Avv. De Lauro , prima ricognizione del sito ove l'attività della ditta [REDACTED]

srl veniva esplicitata e consistita nella lavorazione, surgelazione e conservazione di prodotti ittici, ivi compresa l'attività di confezionamento. Il

tutto allocato in agro del comune amministrativo di Taranto alla [REDACTED]

[REDACTED]. In tempi successivi venivano eseguiti ulteriori sopralluoghi finalizzati alla individuazione, identificazione, rilevazione dei manufatti edili e

delle attrezzature, macchinari e quantaltro facente riferimento alla

Taranpesca srl.

Oltre alle attività eseguite in loco venivano svolte diverse indagini ed approfondimenti presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Taranto ,

oltre ai consueti accertamenti presso l' UTE di Taranto, studi notarili ed uffici similari.

Preme riferire che il decorso tempo dalla data di incarico alla data di redazione della presente si è reso "indispensabile" per poter effettivamente individuare e stimare i beni mobili ed immobili in Ditta alla Taranpesca srl e, non da meno, per poter acquisire la diversa documentazione tecnico-amministrativa. Tali attività hanno incontrato non poche difficoltà in virtù dello "stato reale" che si è presentato alla vista dello scrivente visitando e visionando il sito ove la Taranpesca srl operava, ma, in particolar modo, la completa assenza agli atti dei diversi documenti (tecnici, amministrativi, fiscali, ecc.) che avrebbero dovuto costituire, ed agevolare, la base della individuazione dell'insieme del patrimonio della fallita e della successiva stima.

Infatti, come rilevato anche dall'avv. De Lauro, in occasione dei diversi sopralluoghi effettuati in sito erano, e sono tuttoggi presenti, numerosi macchinari, arredi, imballi e quantaltro che versano in uno stato di completo abbandono e, nel decorso, completamente vandalizzati da ignoti, con violazione dei mezzi di chiusura dei varchi di accesso , con la certa asportazione di cavidotti e tubazioni in rame facenti parte degli impianti a servizio del fabbricato e dei macchinari/attrezzature , dei componenti dell'impianto fotovoltaico su tetto, ecc.



Tutto quanto sopra espresso risulterà ben più chiaro ed evidente nel proseguo della lettura della presente relazione.

IDENTIFICAZIONE AMMINISTRATIVA IMMOBILI

Dalla visione degli atti notarili e di altra diversa documentazione (contratti, certificati, ecc) si è potuto stabilire con una certa puntualità e precisione quanto di seguito.

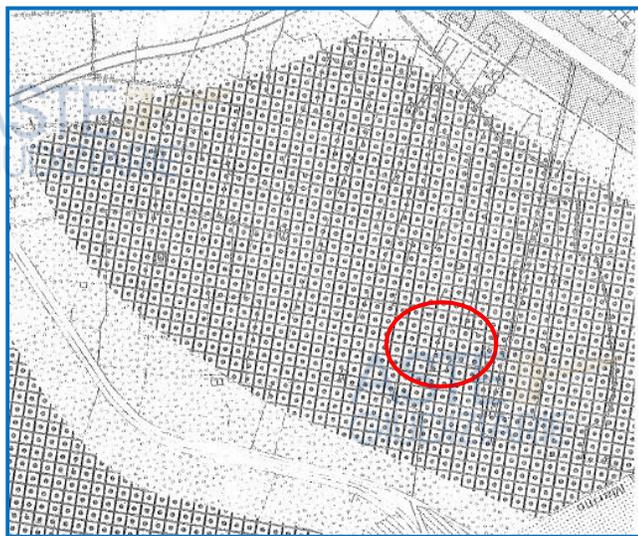
<i>Dati Catastali Aggiornati (Fabbricati-Terreni)</i>							
<i>Comune di Taranto</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend (€)</i>
1	181	17	1	D/7			46.770,60
2	181	17	2	A/3	1	6,5	486,76
3	181	332				3.525 mq	Dom 4,55/Agr 1,09
	181	17					ENTE URBANO
In ditta: _____) (piena proprietà per 1/1).							



UBICAZIONE COMPLESSO INDUSTRIALE E TERRENO

Gli immobili sono ubicati in Zona Industriale del Comune Amministrativo di Taranto in prossimità della Strada Statale Jonica - n. 106 "Taranto-Reggio Calabria" - , con accesso diretto dalla strada di piano e si estende su di un lotto di terreno della superficie pari a mq 17.097, censito presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Sez Terreni - al foglio n. 181 p.lla 17 ha 1.70.97.

Per ciò che attiene la situazione urbanistica si è appurato che il complesso (con riferimento sia alla p.lla 17 sia alla 332) sorge su un appezzamento di terreno tipizzato come "Zona C4 - Zona industriale di espansione".



STRALCIO PRG

DESTINAZIONE DI ZONA		DESTINAZIONE D'USO	SIMBOLICA	
ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE		ART. 34 DELLA NORME	C4	
ATTREZZATURE (D.L. 2-4-1985)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	IC/100	1,6	
	ANZI PER L'ESTERNO	IC/100		
	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	IC/100		
	SPAZI A VERDE ATTREZZATE	IC/100	0,25	
INDICAZIONI DAS CONTENI L'INTERIO	INDICE DI FABBRICABILITA' FUNDAIOLA	IF/100	3,0	
	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MS	>1000	
	INDICE DI COPERTURA	IC/100	0,5	
	ALTEZZA	MT	---	
	VOLUME MASSIMO	M3	---	
	NUMERO DEI PIANI	N	---	
DISTRIBUZIONE DAS CONTENI L'INTERIO	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT/MT	---	
	ASSOLUTO	MT	10,00	
	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	MT	1/1	
PRESCRIZIONE PURTOSCUOLA	ASSONDI	IC/100	---	
	LUNGHEZZA MAX PROFETTI	MS	---	
	SPAZI INTERNI		PATIO	
	INDICE DI PIANTUMERIE	MS/ha	100	
	N MAX DI CMI ART. 34 DELLE NORME	MT	---	
	OVVERO SI RESISTE UN PRODOTTO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO O SE LOTTIZZAZIONE OMNIBENEFICATA ESTEIO AD OMI INTERNA AREA DELIMITATA REGRE TAV. 105.000			

SCHEMA NTA

Art. 34: Zona industriale di espansione (C4) – Questa zona è riservata alla realizzazione degli edifici, impianti produttivi di tipo industriale ed attrezzature connesse con l'attività principale quali:

- Uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, silos autorimesse e simili, essendo consentita altresì la residenza del solo personale di sorveglianza-

All'Autorità comunale, su parere conforme dell'Ufficio Sanitario, è data facoltà di non rilasciare la licenza edilizia per costruzioni destinate al deposito o alla lavorazione di materie pericolose, nocive o maleodoranti – Il rilascio della licenza edilizia è subordinata al parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario per quanto riguarda i provvedimenti anti- inquinamento. La densità di fabbricazione, i tipi edilizi e le altre disposizioni riguardanti la fabbricabilità sono riportati sulla tabella allegata facente parte integrante del presente testo di Norme. In questa zona è obbligatoria l'approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata prima del rilascio di qualsiasi licenza edilizia: nel piano debbono essere riservate le aree di cui all'art. 5 del D: 2.04.1968.

N. B.: Nel caso di aree inserite nel piano ASI regolarmente approvato, le indicazioni della presente variante al PRG si ritengono ammissibili nella misura in cui le stesse costituiscono una più idonea specificazione a livello di PRG comunale del piano territoriale, con conseguente apposizione di vincoli ed indicazioni prescrittive proprie di un PRG.

A seguito dell'approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

(P.P.T.R.) il suolo su cui sorge l'opificio non risulta assoggettato ad alcun regime vincolistico di tutela.



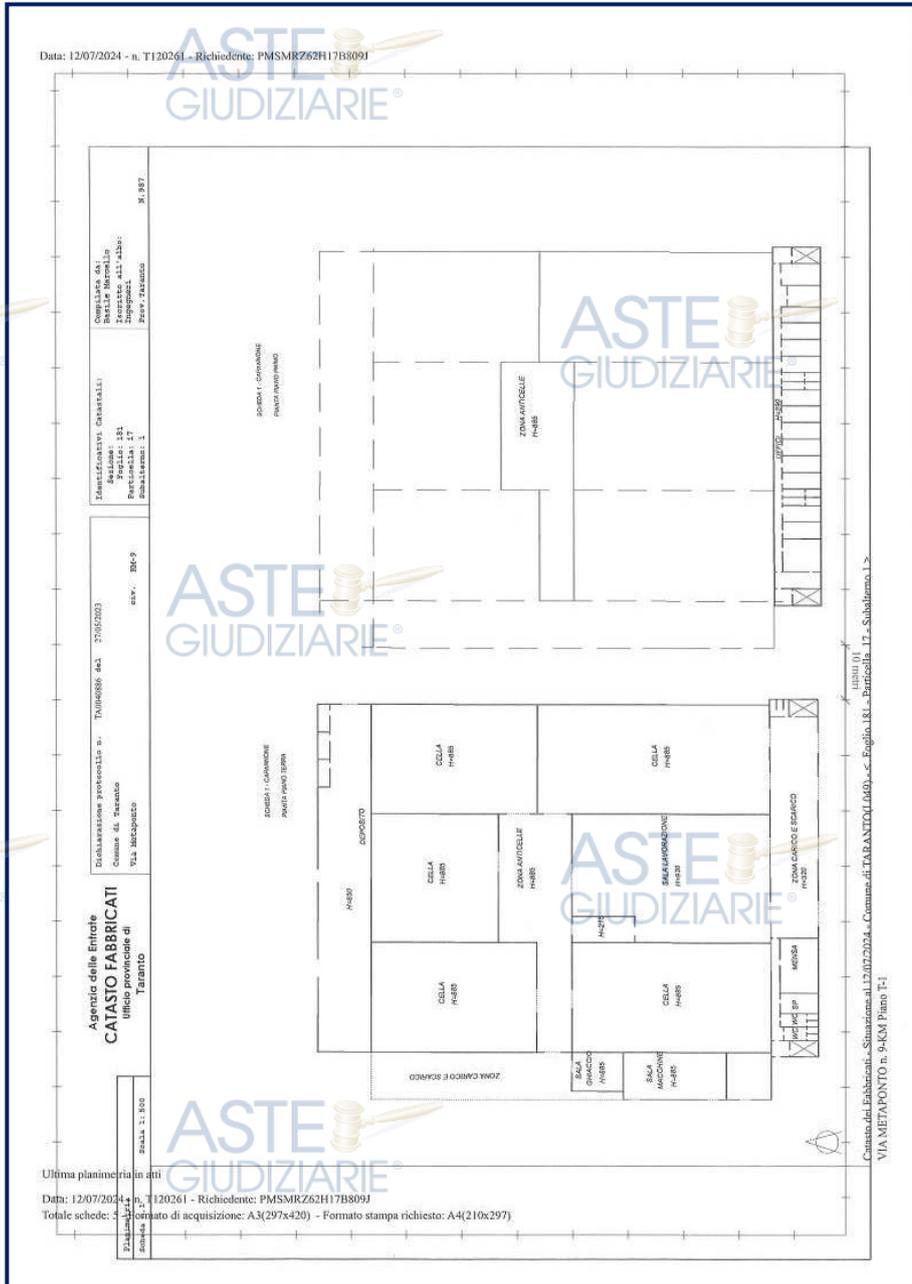
STRALCIO CARTOGRAFIA PPTR CON ASSENZA DI VINCOLI

Nel Piano di Bacino - Assetto Idrogeologico - P.A.I. - della Regione Puglia, il lotto è qualificato in parte ad "alta pericolosità idraulica (A.P.)" e in parte a "media pericolosità idraulica (M.P.)".

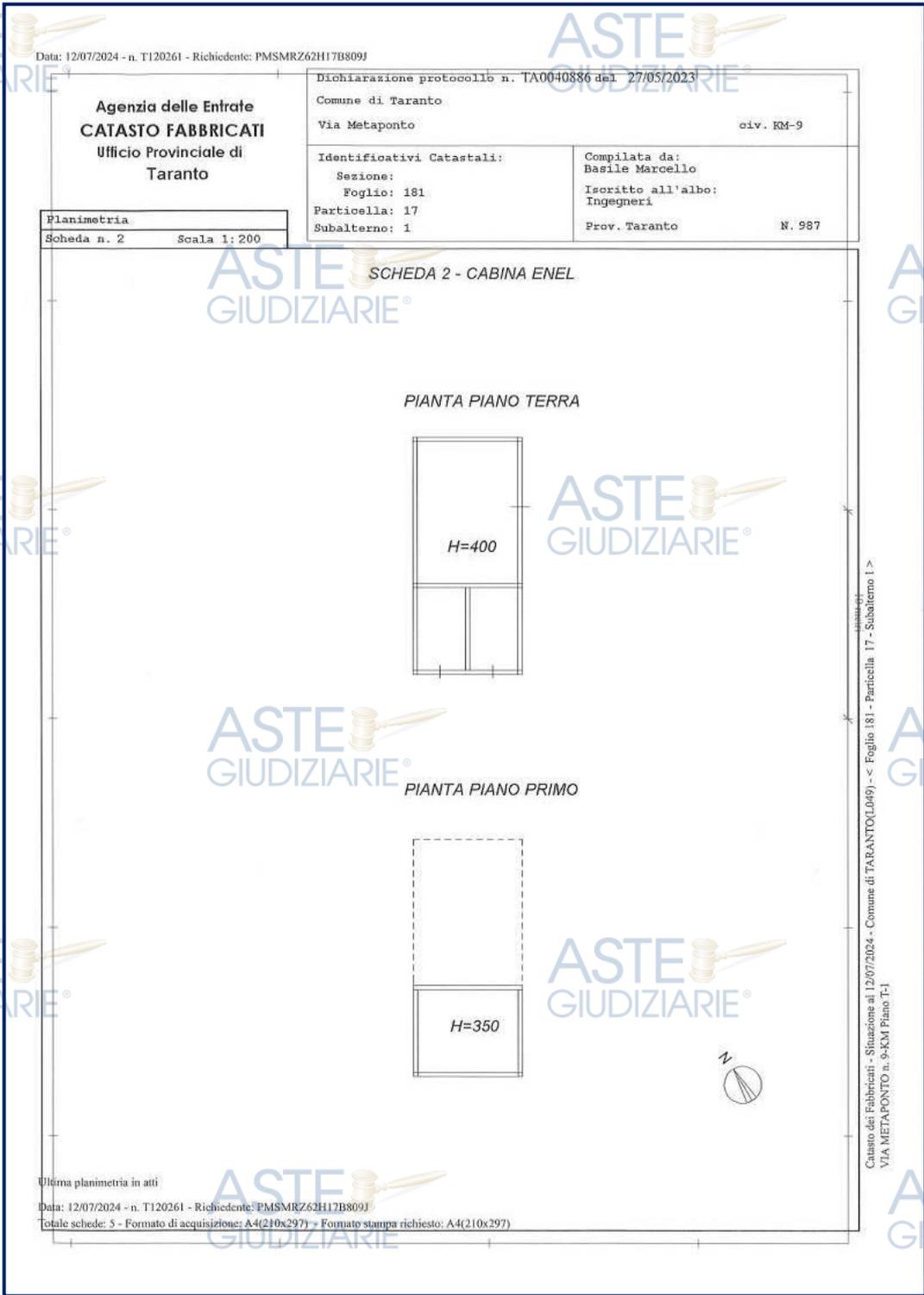


STRALCIO PLANIMETRICO CATASTALE

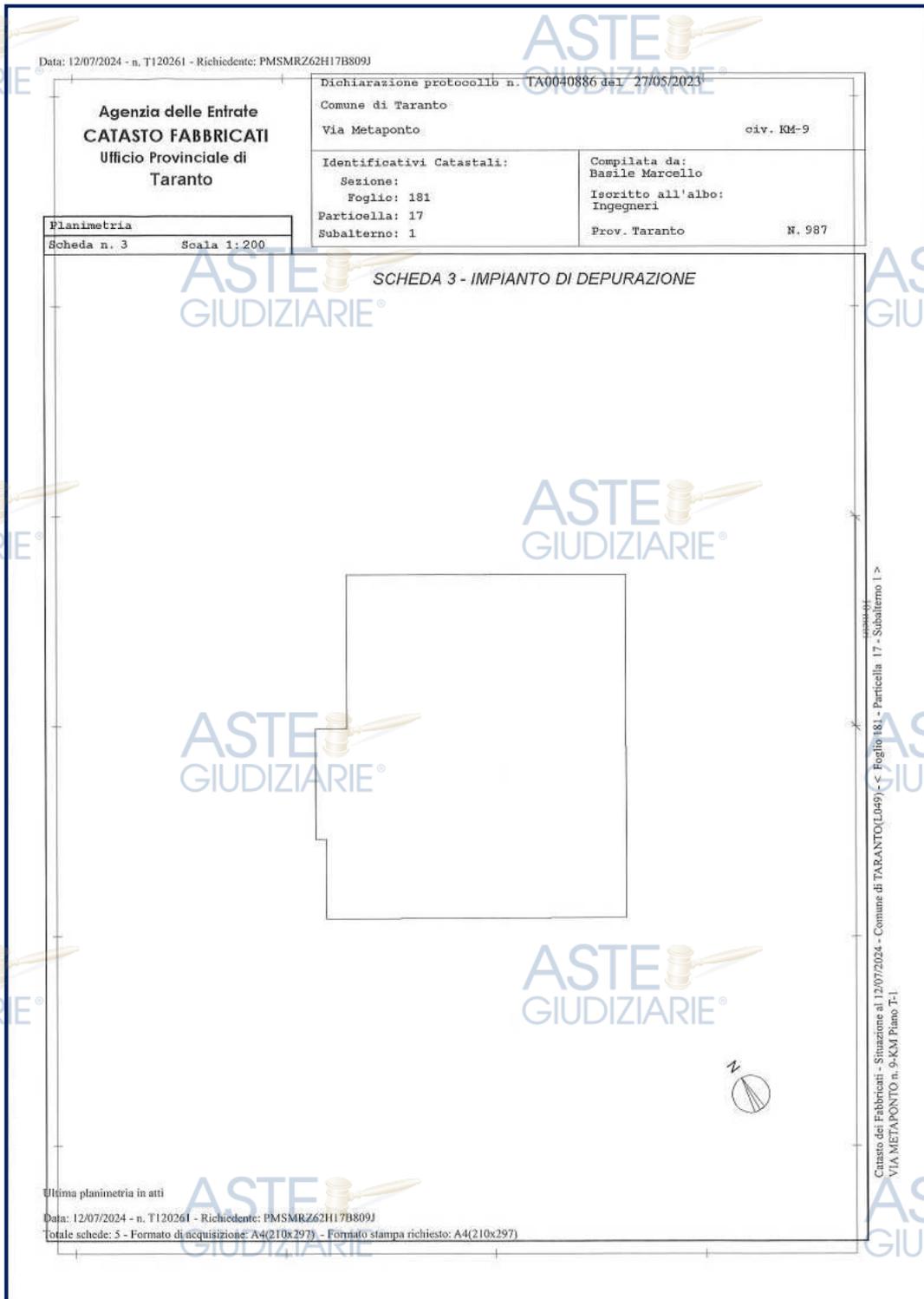
Planimetrie Catastali – Sez Fabbricati – Identificative dei diversi corpi costituenti il compendio industriale:



Planimetria catastale piano terra e primo (capannone) in atti dal 27/05/2023

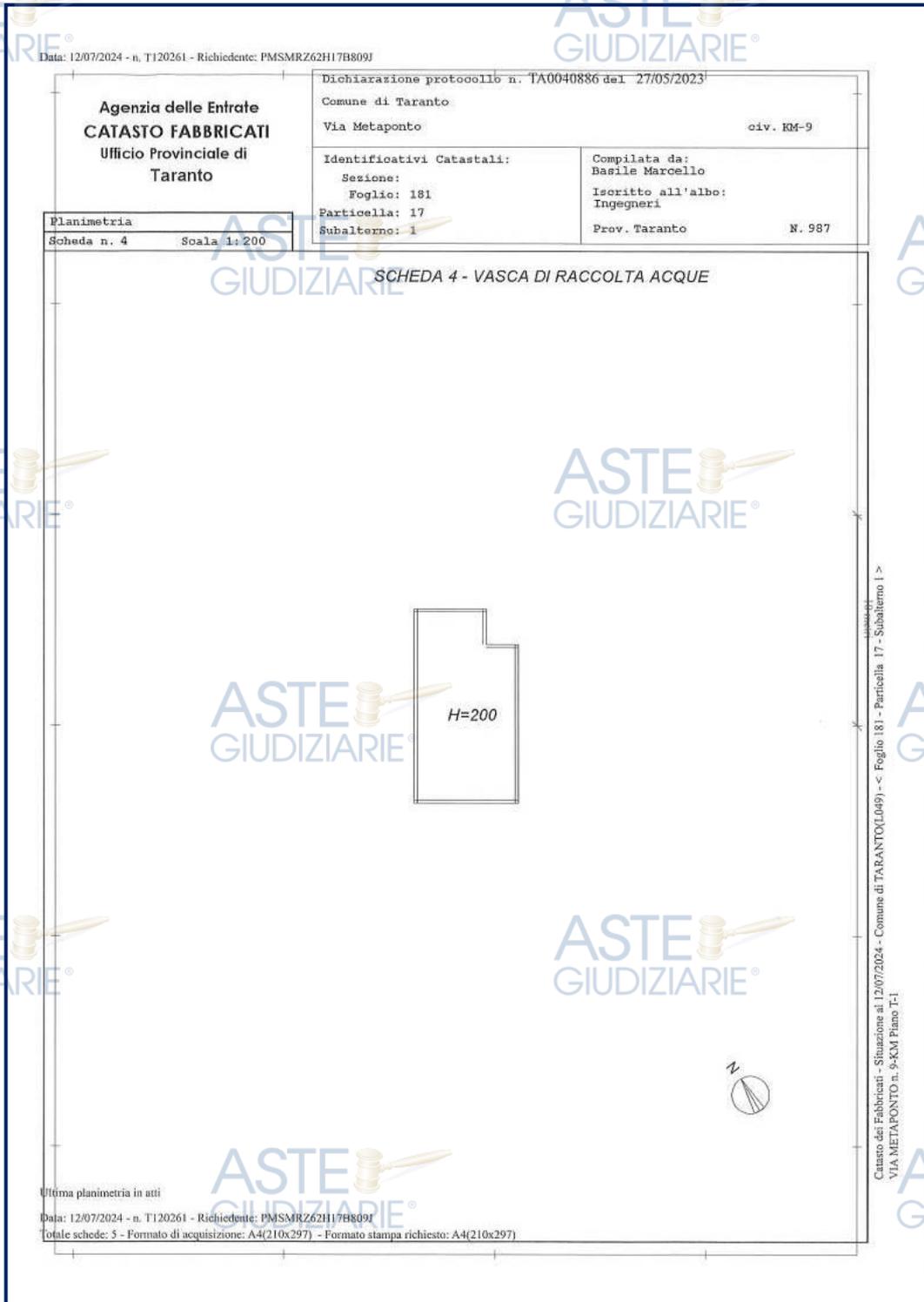


Planimetria catastale cabina enel in atti dal 27/05/2023



Planimetria catastale impianto di depurazione in atti dal 27/05/2023

Data: 12/07/2024 - n. T120261 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J



Catastro dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2024 - Comune di TARANTO(L049) - < Foglio 181 - Particella 17 - Subalterno 1 >
 VIA METAPONTO n. 9-KM Piano T-1

Planimetria catastale vasca raccolta acque in atti dal 27/05/2023

Data: 12/07/2024 - n. T120261 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Taranto**

Dichiarazione protocollo n. TA0040886 del 27/05/2023

Comune di Taranto

Via Metaponto

civ. KM-9

Identificativi Catastali:

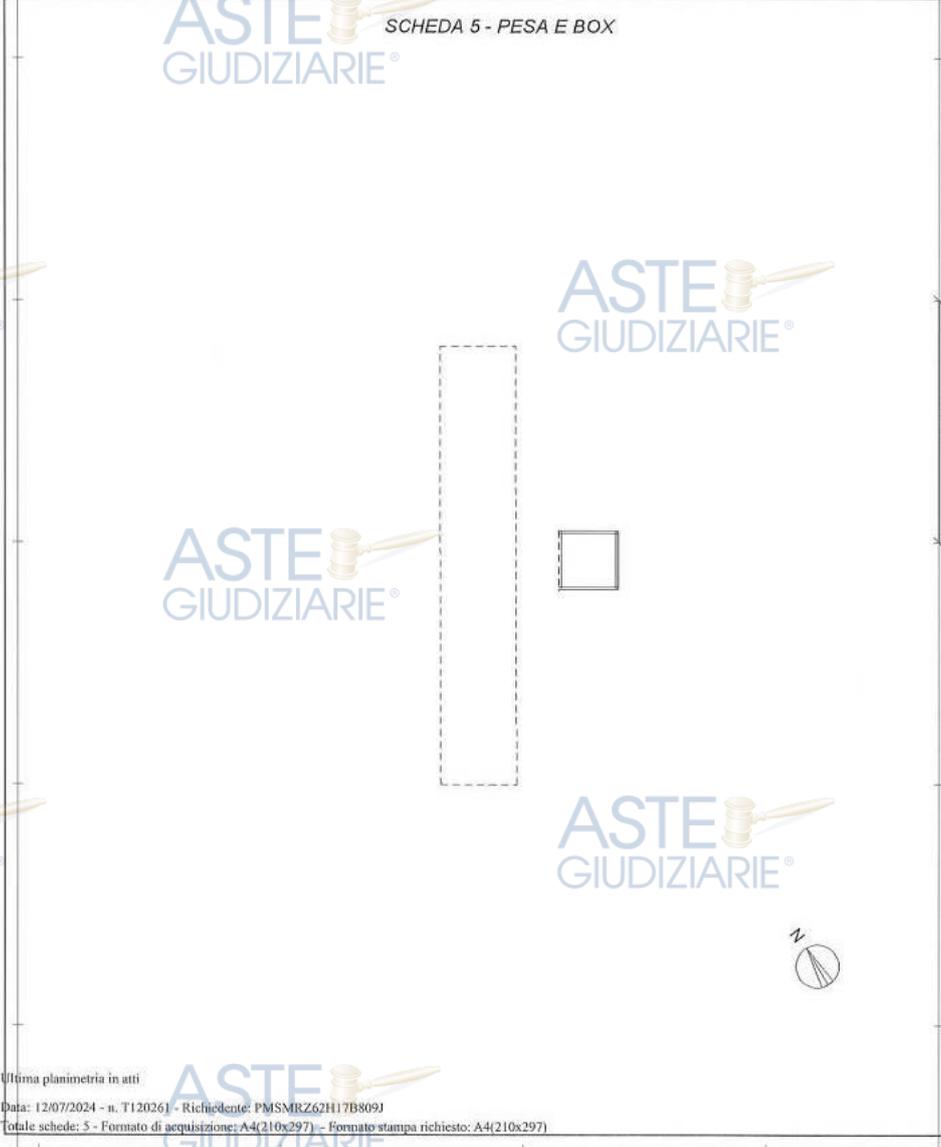
Sezione:
Foglio: 181
Particella: 17
Subalterno: 1

Compilata da:
Basile Marcello
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Taranto

N. 987

Planimetria
Scheda n. 5 Scala 1:200

SCHEDA 5 - PESA E BOX



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2024 - Comune di TARANTO(L049) - < Foglio 181 - Particella 17 - Subalterno 1 >
VIA METAPONTO n. 9-KM Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 12/07/2024 - n. T120261 - Richiedente: PMSMRZ62H17B809J

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale pesa e box in atti dal 27/05/2023

Lotti 1-2 (terreno ove insistono il capannone e la casa custode)

Atto di Compravendita per Notaio Caterina FORTUNATO in Taranto del 22/04/1981 - repertorio n.15659 e raccolta n.6320 - ed ivi registrato al n.5727, la Società [REDACTED] spa acquisiva dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Taranto il terreno censito al NCT al foglio n. 181 p.IIa n. 17 per un'estensione di mq 17.097.

Lotto 3 (terreno identificato con la p.IIa 332)

Atto di Compravendita per Notaio Vincenzo VINCI in Taranto del 23/03/1983 - repertorio n.16187 e raccolta n. 7185 - ed ivi registrato al n. 6603, la Società [REDACTED] spa, a mezzo del proprio amministratore – [REDACTED] - acquisiva dai sigg.ri Di LORENZO Ignazio e Anna il terreno agricolo , in Taranto alla località “Paludi” o “Pantano” della superficie di are 35.25, censito al NCT al foglio n. 181 p.IIa 332 (derivante dalla originaria p.IIa 17).

TITOLI ABILITATIVI COMUNALI

1- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Taranto in data 25/05/1982 al n. 9 - pratica n. 203/1981, intestata alla Società [REDACTED] per la realizzazione di "*un opificio industriale per la lavorazione, surgelazione e conservazione prodotti ittici*";

COMUNE DI TARANTO

Concessione n. 9

Anno 1981 Pratica n. 203

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

ASTE GIUDIZIARIE®
IL SINDACO

ASTE GIUDIZIARIE®

Vista la domanda della (C.F.)
(C.F.n.)

per essere autorizzato a costruire un opificio industriale per la lavorazione, surgelazione e conservazione prodotti ittici
in questo Comune di Taranto in Via S.S. Ionica 106 -

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa, progettati dall'Ing. CORTELLINI Valentino e C. (C.F. n. 13706400580)

Vista la legge 28-1-1977, n° 10;

Sentito il parere della Commissione Edilizia, espresso in data 2.9.1981;

Tenuto presente il riferimento del Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 2.2.1981;

Vista la quietanza n. 55 del 15.1.1982 di L. 4.927.888 quale 1^a rata dell'importo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;

Vista la ~~fiduciarione bancaria~~ polizza cauzionale COMPAGNIA TIRRENA n. 120102 del 15.1.1982 per L. 14.763.580 quale rimanente importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

Vista la quietanza n. 56 del 15.1.1982 di L. 2.315.589 quale 1^a rata dell'importo del costo di costruzione;

Vista la ~~fiduciarione bancaria~~ polizza cauzionale COMPAGNIA TIRRENA n. 120103 del 15.1.1982 per L. 6.945.000 quale rimanente importo del costo di costruzione;

Visto l'atto di impegno per le aree da destinare a parcheggio registrato a Taranto il 17.11.1981 n. 1712 e trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Taranto il 23.11.81 n. 19896;

Visto l'atto di asservimento delle aree libere regio a Taranto il 17.11.81 n. 1713 e trascritto alla Conservatoria R.R.I.I. di Taranto il 23.11.81 n. 19895 giusta Legge Regionale n. 56 del 31-5-1980;

Visto il versamento per la Cassa di Previdenza ed Assistenza per gli ingegneri ed Architetti, ricevuta n. / del 15.1.1982 di L. 2.876.500 (art. 24 legge

ASTE GIUDIZIARIE®

43-1958 n. 179 e art. 5 legge 11-11-1971 n. 1046; art. 6 D.P.P. 30-5-1975 n. 301);
Visto il N.O. preventivo del Comando Prov. la VV. FF. n°5323 del 21.7.1981;
Visto l'atto di impegno per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi
liquidi e gassosi reg.to a TA 1'11.1.1982 n°96.

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;
Vista la legge Comunale e Provinciale;
Viste le disposizioni recate dal Codice Civile, Libro Terzo in materia di proprietà edilizia;
Visto il Regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530;
Vista la quietanza n. 1884/5 del 15.1.1982 di L. 2.377.500====
quale somma spettante al Comune per il rilascio della concessione;
Vista la quietanza n. _____ del _____ di L. _____
quale deposito cauzionale di cui al vigente Regolamento Edilizio;
concede il proprio

NULLA OSTA

alla TARANPESCA S.p.A. per eseguire la costruzione di cui sopra.--

significando che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e quello di ultimazione non superiore a quattro anni, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia Edilizia, di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato a secondo le migliori norme dell'arte, perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvati, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale;
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, al lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od a altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il ripa-

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenere dei relativi regolamenti.

Direttore dei Lavori: Ing. CORTELLINI Valentino e C. (C. F. n. _____)
Costruttore: GALLONE Pietro (C. F. n. GLL-PTP-32L02-LO498)
Assistente: da nominarsi (C. F. n. _____)

AVVERTENZE:

A norma della legge 30-4-1976 n. 373 e D.P.R. 20-6-1977 n. 1052 e D.M. 10 marzo 1977 il committente dovrà depositare presso questa Amministrazione i progetti relativi all'eventuale impianto termico e isolamento termico.

Le opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso nonché le opere a struttura metallica devono essere eseguite secondo le norme della legge 5-11-1971, n. 1086.

Si richiamano in particolare le norme contenute negli articoli 4-5-6-7-8 della stessa legge con avvertenza che le opere sopra elencate non possono avere inizio se non dopo la denuncia delle stesse da parte del Costruttore all'Ufficio del Genio Civile di Taranto.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Taranto, li 21 Gennaio 1982.--

IL FUNZIONARIO

IL SINDACO



2- Concessione Edilizia n. 274 - pratica 271/1983 rilasciata il 02/12/1983 finalizzata "ad eseguire variante consistenti nell'ampliamento capannone, casa custode e cabina elettrica";

ALLEGATO N°2

COMUNE DI TARANTO

DIREZIONE REGIONALE
DIRETTORE REGIONALE
DIRETTORE REGIONALE
DIRETTORE REGIONALE

Concessione n. 274 Anno 1983 Pratica n. 271

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda de lla [redacted] (C.F.n. [redacted])
per essere autorizzato a costruire ad eseguire variante consistenti nell'ampliamento capannone, casa custode e cabina elettrica sita [redacted]
in questo Comune di Taranto in Via S.S. Jonica n.106
Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa, progettati dall'Ing. Valentino Cortellini (C.F. n. 01370640581)
Vista la legge 28-1-1977, n° 10;
Sentito il parere della Commissione Edilizia, espresso in data 20.10.1983;
Tenuto presente il riferimento del Tecnico Comunale;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 20.5.1983;
Vista la quietanza n. 2104 del 2.12.1983 di L. 1.193.400 quale importo totale dell'importo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
Vista la fidejussione bancaria - polizza cauzionale n. // del // per L. // quale rimanente importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
Vista la quietanza n. // del // di L. // quale // dell'importo del costo di costruzione;
Vista la fidejussione bancaria - polizza cauzionale // n. // del // per L. // quale rimanente importo del costo di costruzione;
Visto l'atto di impegno per le aree da destinare a parcheggio registrato a Taranto il 1.12.1983 n. 1194 e trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I. di Taranto in fase di trascrizione n. //;
Visto l'atto di asservimento delle aree libere reg.to a Taranto il // n. // e trascritto alla Conservatoria R.R.I.I. di Taranto il // n. // giusta Legge Regionale n. 56 del 31-5-1980;
Visto il versamento per la Cassa di Previdenza ed Assistenza per gli ingegneri ed Architetti, ricevuta n. 818 del 2.12.1983 di L. 400.000 (art. 24 legge

Vista il Regolamento Comunale di Edilizia, Igiena, Polizia locale e tutela delle strade comunali;
 Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni;
 Vista la legge Comunale e Provinciale;
 Vista le disposizioni emanate dal Codice Civile, Libro Terzo in materia di proprietà edilizia;
 Vista il Regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1917, n. 500;
 Vista la quotazione n. 6504 del 2.12.1983 di L. 934/2000
 quale somma spettante al Comune in relazione alle commesse;
 Vista la quotazione n. 6504 del 2.12.1983 di L. 934/2000
 quale importo accantonato al Comune in base al Regolamento Edilizio;
 secondo il progetto

NULLA OSTA

alla per eseguire la variante di cui sopra.

significando che il prezzo per l'esito dei lavori non può essere superiore ad un anno e quello di ultimazione non superiore a quattro anni, sotto l'assunzione delle vigenti disposizioni in materia Edilizia, di Igiene e di Polizia Comale in conformità al progetto presentato a secondo le migliori norme di arte e di tecnica, e che il prezzo non potrà essere superiore al prezzo per i materiali e per quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'assunzione delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano adotti, osservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Che l'edilizia non deve mai impedire la vie e gli accessi pubblici adiacenti alla fabbrica e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incidenti che i terzi possono essere dalle costruzioni di tali opere;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con arca lungo i lati perimetrali le vie e spazi pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale;
- 5) Le aree così occupate devono essere restituite nel perfetto stato al lavoro ultimato e anche prima se richiesta dall'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) Se nel manufatto o in parte pubblica di costruzione o costruzione sussidiaria per servizio pubblico deve essere ogni cosa in regola e deve essere contemporaneamente servita alle imprese proprietarie per le quali è destinato;
- 7) Gli edifici di cui al paragrafo 5 del n. 4) devono essere illuminati agli angoli salienti a tutta altezza e devono pure agli angoli di una lanterna a vetri neri da sostituirsi ancora dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il segnale ed il segnale.

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
 8) L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Direttore dei Lavori: Ing. Mura Giacomo (C. F. n.)
 Costruttore: Gallone Pietro (C. F. n.)
 Assistente: (C. F. n.)

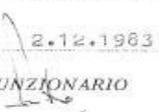
AVVERTENZE:

A norma della legge 30-4-1976 n. 373 e D.P.R. 20-6-1977 n. 1052 e D.M. 10 marzo 1977 il committente dovrà depositare presso questa Amministrazione i progetti relativi all'eventuale impianto termico e isolamento termico.

Le opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso nonché le opere a struttura metallica devono essere eseguite secondo le norme della legge 5-11-1971, n. 1086.

Si richiamano in particolare le norme contenute negli articoli 4-5-6-7-8 della stessa legge con avvertenze che le opere sopra elencate non possono avere inizio se non dopo la denuncia delle stesse da parte del Costruttore all'Ufficio del Genio Civile di Taranto.

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e regolamento come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Taranto, li 2.12.1983
 IL FUNZIONARIO 
 IL SINDACO 



3- In data 06/03/1984 il Comune di Taranto rilasciava la relativa Dichiarazione di Agibilità n. 194, intestata alla Società Taranpesca spa.

COMUNE DI TARANTO
LAVORI PUBBLICI — EDILITÀ

ALLEGATO N°3

OGGETTO: *Dichiarazione di abitabilità agibilità* Registrato al N. 194

IL SINDACO

Vista la domanda del [redacted] diretta ad ottenere la dichiarazione di abitabilità agibilità del stabile industriale per la lavorazione, essiccazione e conservazione prodotti [redacted] dello stabile sito in Taranto, via S.S. Ionica n°8750 costruito dietro concessione comunale rilasciata in data 2.9.1981 e 20.10.1983; Visto il collaudo delle opere in c.a. redatto dall'Ing. Abbatangelo Antonio vistato dall'Ufficio del Genio Civile in data 15.2.1984 n.69 di ord.

Visto il parere favorevole espresso dal lato igienico dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune dal quale si rileva che lo stabile di cui sopra, è stato eseguito in conformità del progetto a suo tempo approvato, su determinazione del Sindaco in data 21.1.1982 e 11.11.1983;

Visto il collaudo del Comando Prov.le VI.FF. n.27701 del 15.2.1984;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi Sanitarie approvato con R.D. 27-7-1934, n. 1265;

Visto che è stata pagata la tassa di concessione comunale nella misura di L.1.432.000 come da versamento sul c/c postale n. 10253748, in data 5.3.1984 ricevuta n. 266

D I C H I A R A
che la costruzione di cui sopra è agibile.

Taranto, il 6.3.1984

Il funzionario [firma]

Timbro dell'Ufficio

IL SINDACO [firma]

4- Autorizzazione in sanatoria del 11/01/1990 - pratica n. 7/90, per realizzati "lavori di consolidamento del piano di calpestio e di alcune strutture portanti dello stabilimento industriale della Taranpesca spa "

COMUNE DI TARANTO
DIVISIONE EDILIZIA

Pratica N. 7/90

IL SINDACO

ALLEGATO N°4

Vista la domanda avanzata dal Sig. []
in vista ad ottenere l'autorizzazione a sanatoria
per lavori di consolidamento del piano di calpestio e di alcune strutture portanti realiz-
zati dello stabilimento industriale della [] sito sulla S.S. Jonica 106,
come da grafico allegato;

Visti i disegni redatti dal tecnico responsabile: Ing. Liuzzi Cosimo

Visto il parere favorevole espresso dalla C.E. in data 3/11/1989;
Visto il Regolamento Edilizio in vigore;
Vista la quietanza n. 5217/8 del 6/12/1989 di L. 29.500 quale somma
spettante al Comune per il rilascio del permesso;
Vista la quietanza n. // del // di L. // quale deposito
cauzionale di cui al vigente Regolamento Edilizio;
Vista la ricevuta di versamento postale n. 0115 del 04/12/1989 di €. 1.500.000 per
pagamento sanzione di cui alla legge 47/85;

DISPONE

concedere l'autorizzazione di cui sopra a sanatoria/

Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;
Si fa obbligo, inoltre, della stretta osservanza di quanto disposto dal Regolamento edilizio, con
particolare richiamo al Capo relativo alle opere provvisoriale per l'esecuzione dei lavori.

La presente autorizzazione ha la validità di //

Taranto, lì 11/01/1990

IL CAPO UFFICIO AMM.VO
IL SINDACO

5- DIA pratica SUAP n. 6541 - prot. N. 134271 del 27/09/2012 e successiva D.I.A. n. 86 - prot. N. 160137 del 15/11/2012, per eseguite opere di manutenzione straordinaria consistenti in "spostamento di pareti interne costituite da pannelli sandwich, aperture di porte interne, ammodernamento e ristrutturazione dell'impianto frigorifero, non riguardanti parti strutturali dell'edificio, senza comportare aumento del numero delle unità immobiliari né incremento dei parametri urbanistici."

<p style="text-align: center;">SI IMPEGNA</p> <p>ad emettere il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, con allegata idonea documentazione attestante l'avvenuto corretto smaltimento dei rifiuti edili in quantità congrua al tipo di intervento edilizio eseguito, nonché denuncia di variazione al N.C.E.U., ove dovuta.</p> <p>Allegati : - elaborati grafici e documentazione ai sensi del vigente regolamento edilizio;</p> <ul style="list-style-type: none">- asseverazione allegata alla D.I.A.;- bilancio di produzione da scavo e/o da demolizione e/o di rifiuto (R.R.P. n° 6/06/2006, allegato 1);- asseverazione esenzione autorizzazione paesaggistica;- relazione tecnica e documentazione fotografica;- elaborati grafici di progetto:<ul style="list-style-type: none">• tavola 1: inguadramento territoriale;• tavola 2: planimetria stato dei luoghi;• tavola 3: planimetria stato di progetto;- ricevuta versamento diritti comunali;- visura catastale ed estratto mappa catastale dell'immobile;- atto di compravendita;- dichiarazione titolo ad intervenire;- titolo di proprietà o altra documentazione in ordine al titolo;- copia conforme del D.U.R.C.;- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà della ditta esecutrice dei lavori attestante l'organico medio distinto per qualifica e il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti. <p>Taranto <u>15/11/2012</u></p> <p style="text-align: right;">IL TECNICO ASS. e D.L. (Timbro e firma)</p> <p>(*) Indicare le voci che interessano</p> <p>NEL CASO CHE IL DIRETTORE DEI LAVORI NON E' LO STESSO DEL TECNICO ASSEVERANTE Il sottoscritto C.F. iscritt. all'albo/ordine della provincia di al n. con studio in via n. tel. accetta ed è a conoscenza di quanto riportato nella relazione tecnica di asseverazione.</p> <p style="text-align: right;">IL TECNICO D.L. (Timbro e firma)</p> <p>SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO NOTE</p> <p>IL TECNICO Al Servizio Amministrativo per gli interventi adempimenti Taranto <u>15/11/2012</u> IL CAPO SERVIZIO</p>	<p style="text-align: right;">ALLEGATO N°5</p> <p style="text-align: right;">786</p> <p style="text-align: right;">PR. <u>15/11/2012</u></p> <p style="text-align: right;">ALTO DEPOSITARIO DATA <u>15/11/2012</u> PROT. N° <u>160137</u> IL FENOMENO</p> <p style="text-align: center;">ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI TARANTO</p> <p>Oggetto: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA</p> <p style="text-align: center;">D.P.R. 380/01 e SS.MM.II.</p> <p>relativa : all'unità immobiliare / alle unità immobiliari / all'intero edificio sito in: via/località S.S. JONICA 106 km 9 - 74100 TARANTO, ad uso INDUSTRIALE; costruito con concessione edilizia/Permesso di costruire n. 09/1982 e n.274/1983, e autorizzazione in sanatoria n. 07/1990, ed identificata catastalmente NCG/NCEU al Foglio 181 part. 17 sub.l. cat. D/7 di proprietà di [redacted]</p> <p>Il sottoscritto [redacted] GALERA MONTE in qualità di: ⁽¹⁾ AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE,</p> <p style="text-align: center;">COMUNICA</p> <p>ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 D.P.R. 380/01 che dà inizio alla esecuzione delle opere edilizie illustrate nella relazione tecnica e negli elaborati progettuali non prima di 30 gg. dalla data del deposito della presente denuncia;</p> <p>Nel caso in cui è prevista l'acquisizione di permessi vincolanti i 30 gg. decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso</p> <p style="text-align: center;">NOMINA</p> <p>quale Tecnico Progettista: RIENERGIA SRL P.IVA 08478680013, sede amministrativa in Montecosaro (TA) alla Zona P.I.P. - Viale delle Imprese, 3 nella persona del suo dipendente Dott. Ing. Salvatore CONTE iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2520;</p> <p>quale Direttore dei Lavori: RIENERGIA SRL P.IVA 08478680013, sede amministrativa in Montecosaro (TA) alla Zona P.I.P. - Viale delle Imprese, 3 nella persona del suo dipendente Dott. Ing. Salvatore CONTE iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2520;</p> <p style="text-align: right;">ced. <u>15/11/2012</u> <u>15/11/2012</u></p> <p style="text-align: right;">DIRETTORE DEI LAVORI Salvatore CONTE Dott. Ing. <u>15/11/2012</u></p> <p style="text-align: right;">AMMINISTRATORE UNICO E LEGALE RAPPRESENTANTE GALERA MONTE <u>15/11/2012</u></p>
--	---

DESCRIZIONE IMMOBILI (Lotti 1-2)

In virtù dei diversi sopralluoghi eseguiti presso il complesso industriale si è potuto rilevare lo stato dei luoghi ed accertare che lo stesso è ubicato/edificato all'interno di un lotto di terreno avente forma per lo più trapezoidale, con accesso da strada di piano ed è costituito da:

- 1- Un capannone industriale a 3 campate con annesso blocco uffici (al piano superiore), locale deposito e celle frigo;
- 2- Un fabbricato isolato , elevato su due piani, destinato a casa custode;
- 3- Un fabbricato destinato a cabina elettrica privata;
- 4- Un impianto di depurazione;
- 5- Un impianto di pesa autoarticolati completo di box operativo.
- 6- Ulteriori installazioni



IL CAPANNONE

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



CASA DEL CUSTODE



CABINA ELETTRICA PRIVATA



ASTE
GIUDIZIARIE®

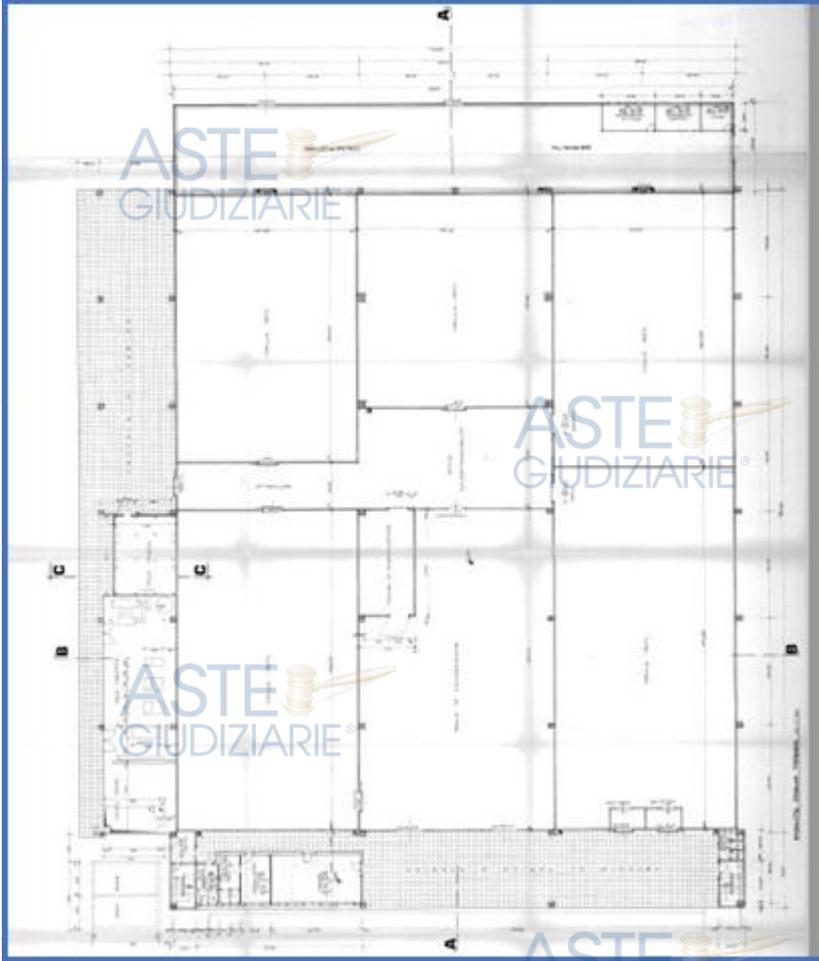
IMPIANTO DI DEPURAZIONE



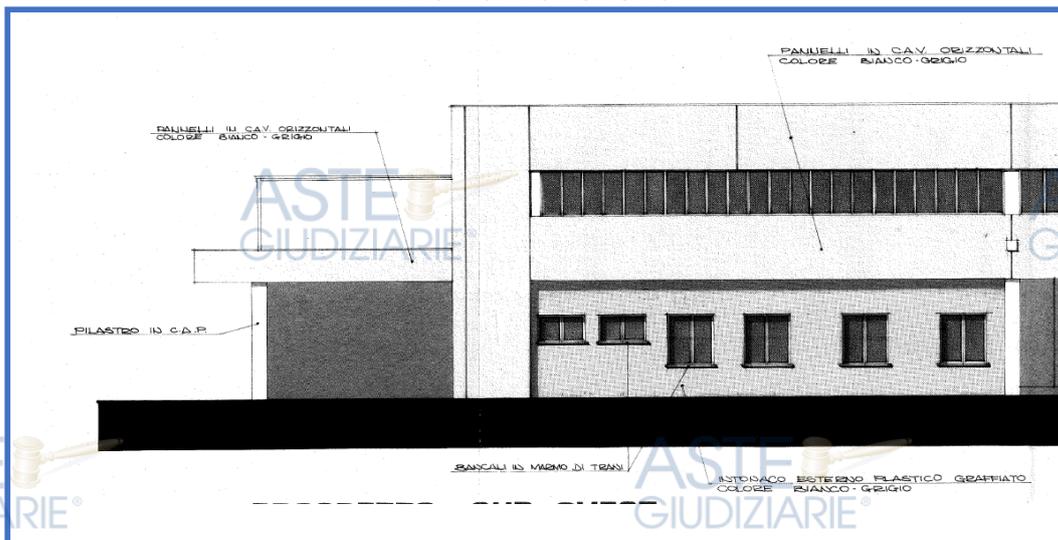
ASTE
GIUDIZIARIE®

IMPIANTO DI PESA E BOX

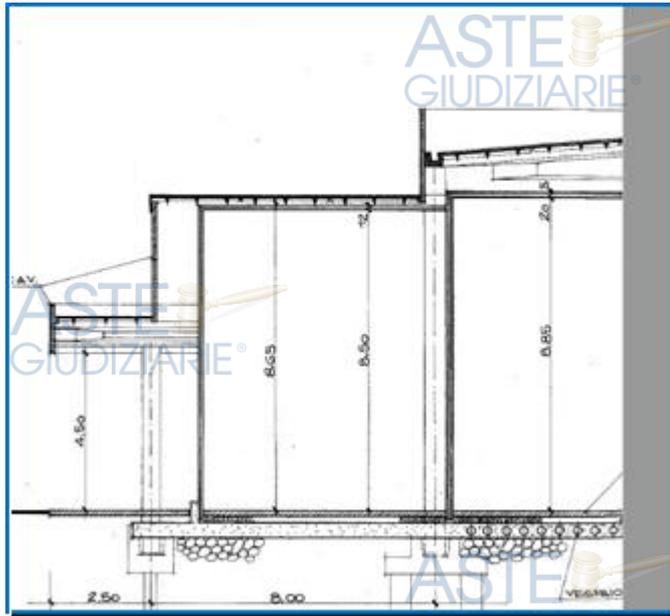
1 - Capannone industriale a 3 campate con annesso blocco uffici (al piano superiore), locale deposito e celle frigo



Pianta Piano terra



Prospetto



Sezione







In posizione centrale del lotto di terreno è edificato il capannone industriale che ha dimensioni in pianta pari a mt 72.00x64.52= **mq 4.645,44** ed altezza pari mt 8.85 sotto trave e si sviluppa su 3 campate uguali di luce pari a mt 21.20 ciascuna e realizzate con struttura portante verticale in pilastri in c.a.p., travi a doppia pendenza in c.a.p. e tegoloni di copertura in c.a.p. ed ulteriore strato di lamiera grecata . All'interno di tale volume si sviluppano n. 5 celle frigo diversamente dimensionate, area libera anticelle, la sala lavorazione, la zona di carico e scarico, locale deposito imballaggi.

In testata lato Ovest è presente una campata ordita in modo ortogonale alle altre 3 di dimensioni in pianta pari a mt 8.41x64.52 = **mq 542.61** ed altezza utile pari a m 5.00 destinata servizi per il personale (spogliatoi/mensa) e zona di carico e scarico merci, realizzata con pilastri in c.a.p. e copertura in tegoloni in c.a.p. .

In testata lato Est è presente una campata ordita in modo ortogonale alle altre 3 di dimensioni in pianta pari a mt 10.00x63.60= **mq 636.00** ed altezza utile pari a mt 8.50 destinata deposito e realizzata in carpenteria metallica con pannellature sandwich.

Sul lato Nord è presente un'altra campata di dimensione in pianta pari a mt 10.50x72.00= **mq 756.00** ed altezza utile pari a mt 4.60 destinata a zona carico e scarico merci e realizzata in struttura prefabbricata.

Nel complessivo il capannone, area operativa/produttiva in volume chiuso, sviluppa complessivamente mq 6.037,44 , oltre zona servizi per mq 542,61 ed area uffici per ulteriori mq 542,61





In testata lato Ovest è presente, al primo piano, l'area uffici di dimensioni in pianta pari a mt 8.41x64.52 = mq **542.61** ed altezza utile pari a mt 3.00 a livello del controsoffitto, realizzata con pilastri in c.a.p. e copertura in tegoloni in c.a.p..



I tamponamenti interni, ove presenti, sono realizzati con pannelli in c.a.p., mentre in presenza di celle frigorifere le pannellature sono realizzate con strutture in carpenteria metallica con pannelli coibentati; all'interno delle tre campate principali sono sistemati i locali di lavorazione e varie celle frigorifere che allo stato, palesano evidenti segni di degrado ed alcune di infiltrazioni di piovane dal tetto (n. 2). Il pavimento è del tipo "industriale", i varchi di accesso sono presidiati e

difesi da portoni in acciaio scorrevoli (alcuni dei quali sono stati, nel decorso, vandalizzati ed in parte smontati ma ivi presenti) ed, in alcuni casi, da portoni a pacchetto di tipo industriale. Il capannone è dotato di impiantistica elettrica per alimentazione attrezzature e macchine, di quadri elettrici, di impianto antincendio, di illuminazione con corpi illuminanti sospesi a soffitto, seppur, allo stato, l'intero complessivo dei cavidotti facenti parte di impianti e macchinari/attrezzature, sono stati asportati e/o vandalizzati da ignoti malfattori.

Ad ogni buon fine si riferisce, inoltre, che i materiali costituenti le parti di completamento dell'edificio, sono i seguenti :

- le pareti interne di compartimentazione (*sala lavorazione e celle frigorifere*) sono costituite da pannelli industriali sandwich coibentati, quelle del deposito imballi sono anche ignifughe in ragione del relativo carico d'incendio, quelle divisorie del blocco servizi personale sono del tipo intonacate e tinteggiate e/o rivestite con piastrelle di ceramica 15 x 15 cm di colore bianco;

- i soffitti sono costituiti da pannelli coibentati appesi con tirantini alla sovrastante struttura portante ed hanno altezza diversa nei vari ambienti, oscillante tra i mt 4,50 ai mt 8,80, mentre vi è solaio intonacato e tinteggiato solo nell'area blocco servizi del personale, con altezza utile interna pari a circa mt 3,50;

- gli infissi esterni sono parte in policarbonato su telaio in ferro, altri in vetro su telaio in alluminio ed altri ancora scorrevoli in metallo con pannelli in lamiera coibentata;

- gli infissi interni sono costituiti da portelloni scorrevoli in acciaio

coibentati comandati da elettro motore (*allo stato non funzionanti*), alcuni anche con caratteristiche di "tagliafuoco", altri del tipo a "fatte" (zone di lavorazione), quelli presenti nel blocco servizi sono in alluminio con pannelli in vetro e/o bachelite.

Il blocco di lavorazione è composto da un ampio corridoio/disimpegno centrale, con ingresso al di sotto della tettoia di carico, da cui avviene l'accesso alle quattro grandi celle frigorifere, alla zona deposito, alla zona imballi, alla cella per la fabbricazione - produzione di ghiaccio, alle tre contigue sale di lavorazione integrate, queste ultime, da un gabbiotto uffici e un locale tecnico impiantistico. In continuità con la seconda sala di lavorazione, sul fronte sud, vi è un'ulteriore zona deposito, ricavata sotto la "tettoia di carico e scarico" sul fronte principale.

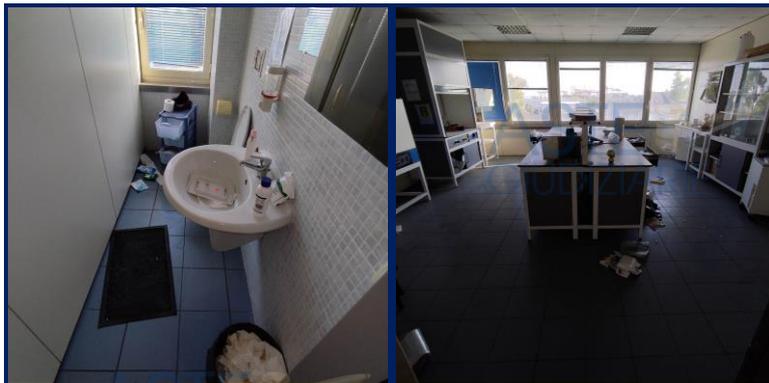
Da quest'ultima si accede al blocco servizi personale, costituito da due spogliatoi destinati al personale, maschile e femminile, con annessi locali servizi igienico sanitari per dipendenti e per personale esterno, un altro locale (*probabilmente destinato a mensa*), nonché ulteriori locali tecnici/depositi; dallo stesso corridoio di smistamento è possibile accedere ai soprastanti uffici del piano primo tramite una scala in muratura. Completano il tutto il locale pompe antincendio, un locale macchine di refrigerazione, un vano deposito (*già cella di produzione ghiaccio*), tutticontigui al corpo principale, al di sotto della tettoia laterale - lato ovest - nonché due distinti locali tecnici uno a servizio dell'impianto fotovoltaico (*installato su tetto e allo stato vandalizzato con asportazione dei cavidotti ed altri componenti – illesi i soli pannelli su tetto*) e l'altro a servizio della pesa.

L'area uffici ubicata al primo piano è accessibile da scala indipendente e risulta essere completamente controsoffittato, e rifinito nel seguente modo:

- le pareti interne sono rivestite da pannelli in legno laminato a tutt'altezza, altre sono del tipo sandwich con pannelli in laminato a tutta altezza, mentre i locali servizi sono rivestite da piastrelle di ceramica;
- la pavimentazione in tutti gli ambienti è del tipo galleggiante sopraelevata, con pavimento in piastrelle di grés su struttura propria in acciaio zincato;
- i soffitti sono costituiti da pannelli isolanti termo-acustici in fibra minerale, del tipo microforato, appesi alla struttura portante sovrastante;
- gli infissi esterni sono del tipo a nastro con telaio in alluminio dotato di vetro-camera stratificato;
- gli infissi interni sono del tipo ad anta battente cieca con sopra luce a vetro, alcuni dotati di maniglione antipánico;
- completo di impianto idrico (acqua calda e fredda) - fognario completi di apparecchi sanitari e rubinetteria, elettrico, telefonico, illuminazione con plafoniere a soffitto, climatizzazione calda-fredda con fancoil (allo stato quasi tutto completamente vandalizzato);









Nell'opificio di specie particolare rilievo tecnico, per le finalità della presente relazione, assumono le installazioni fisse identificate nelle celle frigo, e relativo impianto frigorifero, e i "residui" (*pannelli su tetto*) dell'impianto fotovoltaico (FV 194 KWP).

Nello specifico l'impianto frigorifero, con relative celle, sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ed in virtù di quanto visionato in loco, è del tipo a compressione di

ammoniacica in ciclo bifase e monofase ed è costituito da diversi componenti che, pur trovandosi allo stato “semi-vandalizzati”, potrebbero essere – nel complesso del funzionamento – oggetto di revisione e messa in pristino.

L'impianto, nel decorso tempo dalla data di realizzazione ad oggi, ha subito interventi di ristrutturazione ed ampliamento, consistenti, per lo più, nell'anno 2012 nell'ammodernamento tecnologico con aggiunta di un terzo compressore frigorifero a vite industriale, oltre quelli pre esistenti, ulteriori linee di tubazioni frigorifere dalla sala macchine agli aerorefrigeranti delle sale lavorazioni, surgelazione e confezionamento di prodotti ittici ed alle celle frigorifere, separatori di aspirazione liquido refrigerante e condensatori evaporativi, oltre alla realizzazione di un nuovo impianto frigorifero a ventilazione, a bassa temperatura, all'interno di una delle quattro celle frigorifere esistenti, alla realizzazione di un nuovo impianto frigorifero a glicole per la produzione del ghiaccio e per il condizionamento dell'aria all'interno della nuova sala di confezionamento prodotti ittici lavorati realizzata nella quinta cella frigorifera. Inoltre furono ampliate le linee di confezionamento dei prodotti ittici lavorati per commercializzare gli stessi con nuovo packaging,

Le caratteristiche tecniche dell'impianto di refrigerazione possono riassumersi in :

Tipologia Impianto : *Refrigerazione ad ammoniacica*

Temperatura esterna estiva: +35°C

Temperatura esterna invernale: -2°C

Temperatura fluido frigorifero: *Ammoniaca (R717)*

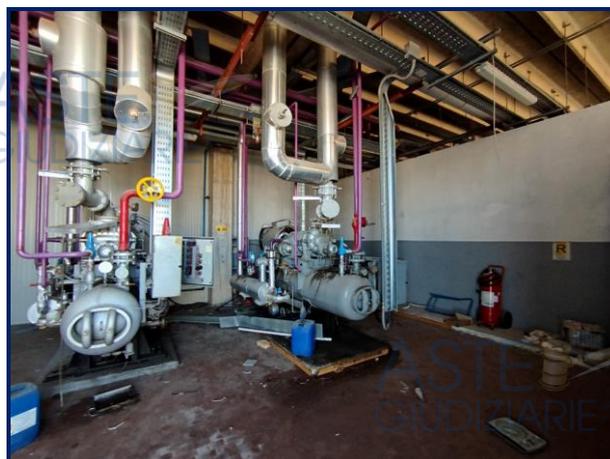
Temperatura fluido secondario: *Glicole etilenico 35%*

Temperatura di condensazione: +35°C

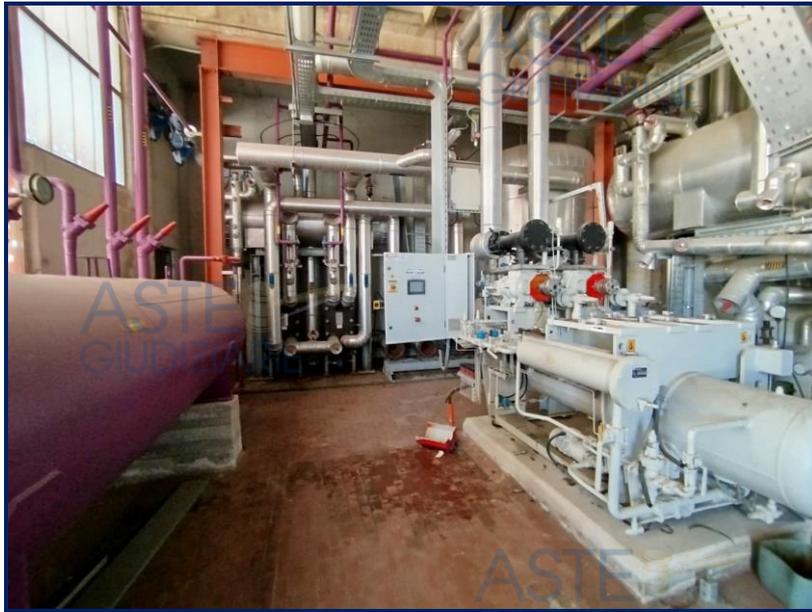
Temperatura bulbo umido: +25°C

Composto da :

- Impianto frigorifero per locali alimentati a glicole;
- Impianto frigorifero per la cella a bassa temperatura;
- Impianto frigorifero per sala ghiaccio;
- Impianto frigorifero per celle di conservazione.









Il tutto come da documentazione tecnica ed amministrativa depositata e presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e successive modificazioni (ed ivi allegata).

Per ciò che attiene l'impianto fotovoltaico su tetto (realizzato nell'anno 2010/2011), allo stato completamente vandalizzato e parzialmente asportato nei componenti, tranne che per ciò che attiene i pannelli solari flessibili posati su tetto dell'opificio su preposti pannelli di supporto marca Encover modello Base (*costituita da lamiera grecate in alluminio naturale dello spessore di mm.1*) che, da rilievo visivo, appaiono integri e saldamente fissati al supporto, si è riusciti ad acquisire la documentazione di progetto/realizzazione dalla, resasi disponibile alla esibizione, ditta installatrice/fornitrice (Rienergia srl in Montemesola TA), dalla lettura della quale si è potuto stabilire che:

- L'impianto solare fotovoltaico di cui trattasi ha potenza nominale pari a 194.616 KW;
- Lo stesso era connesso (prima dei vandalismi ed asportazioni effettuate da ignoti malfattori) alla rete BT del gestore locale delle reti elettriche;

- È composto complessivamente da n. 1.836 laminati fotovoltaici flessibili serie pvl in silicio amorfo connessi in configurazione serie/parallelo a determinare n. 5 sottocampi;
- Questi ultimi sono collegati tramite n. 5 string combiner box all'ingresso di un inverter da 275 KWac, costituito da n. 5 indipendenti sezioni di conversione (da 55 KWac cadauna);
- Il gruppo di conversione , del quadro di protezione e dell'intero sistema di interfacciamento alla rete del distributore è posizionato nell'area di pertinenza dell'opificio in preposto alloggio.

A titolo esemplificativo ed identificativo si allegano, di seguito, alcune fotografie di repertorio ritraenti le parti salienti dell'impianto al momento della installazione (2011), fornite dalla Installatrice.





L'impianto, usufruendo degli incentivi GSE dell'epoca (*ben più consistenti economicamente degli attuali*), a regime produttivo, fornisce un complessivo economico pari a circa € 90.000,00 annui (30/06/2031 scadenza incentivo).

Da analisi di mercato si è potuto stabilire che, alla attualità, la messa in pristino dell'impianto con utilizzo di nuova ed attuale tecnologia maggiormente performante, con ripresa della produzione, può essere effettuata con un esborso di spesa oscillante tra i 70/80.000 euro.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

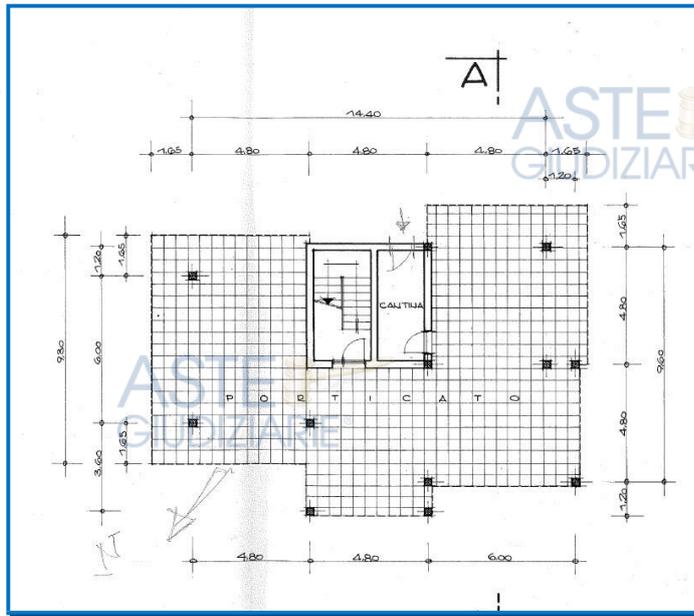


ASTE
GIUDIZIARIE®

**2 – Fabbricato isolato, elevato su due piani, destinato a casa
custode**



In zona anteriore al capannone ed in prossimità della strada di accesso è presente un fabbricato a due piani fuori terra destinato a casa del custode ma, allo stato, in disuso ed abbandono, nonché in avanzato degrado sia statico sia strutturale.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

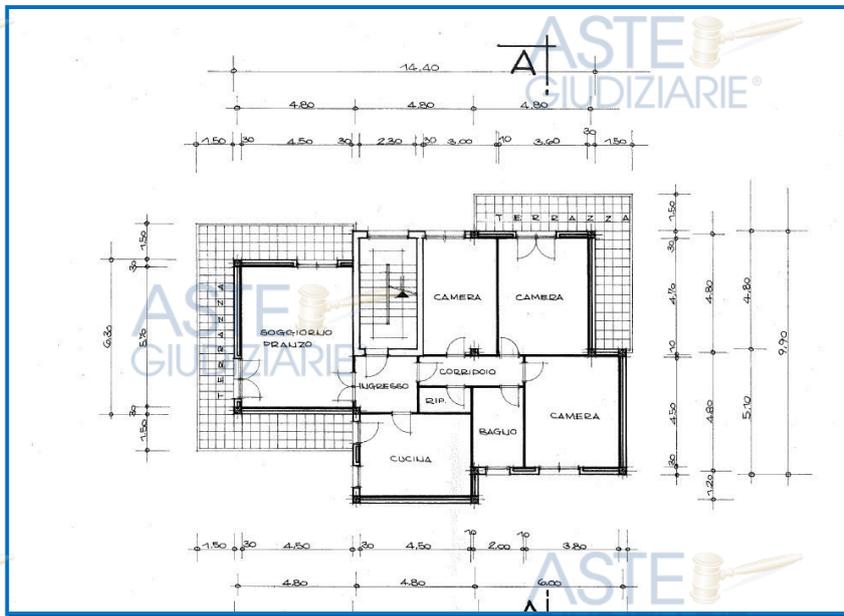


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 59 di 101
ASTE
GIUDIZIARIE®



Il fabbricato ha dimensioni di ingombro in pianta pari a mt 15,90 x 9,60 ed una superficie coperta del primo piano pari a mq 140,50, al piano terra, a pilotis, è presente un vano androne con annesso locale deposito di modeste dimensioni. La copertura/lastrico soalre è del tipo piano a terrazzo, con stato di degrado evidente ed accentuato.

Il fabbricato è costruito con strutture portanti reticolari in pialstri e travi in c.a. e solai piani latero- cemento.

L'unità abitativa è composta da tre vani letto, con ulteriore vano soggiorno/salone, nonché cucina e bagno oltre piccolo vano ripostiglio.

Gli infissi dei varchi esterni, ove presenti e, comunque, in pessimo stato di conservazione/manutenzione, sono costituiti da avvolgibili plastici con retrostanti infissi in alluminio anodizzato completi di vetrate chiare float e relativa ferramenta.

Quelli posti sui varchi interni di separazione tra i diversi vani, sono in legno, ad unica anta, trattati ad olio color noce.

Il vano bagno ha le pareti verticali rivestite in mattoni di ceramica ed è completo dei sanitari, vasca e piatto doccia, di tipo economico, con relativa rubinetteria della quale non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Anche le pareti verticali del vano cucina sono rivestite con mattoni in ceramica di colore bianco di remota realizzazione.

I pavimenti di tutti i vani presentano mattoni in ceramica, di remota realizzazione, quasi totalmente integri ma necessitanti di opportuna revisione/ripristino.

I soffitti di alcuni vani presentano copiose infiltrazioni di piovane provenienti dal sovrastante lastrico solare e, nel vano cucina, è palesemente visibile un distacco strutturale della muratura di perimetro dalla struttura reticolare in c.a.

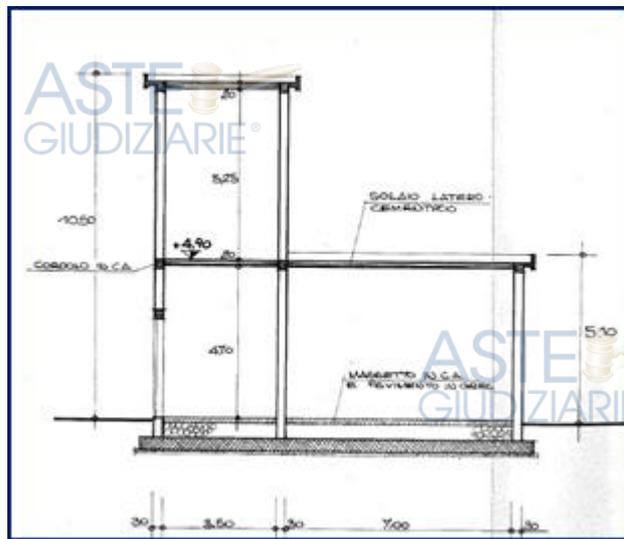
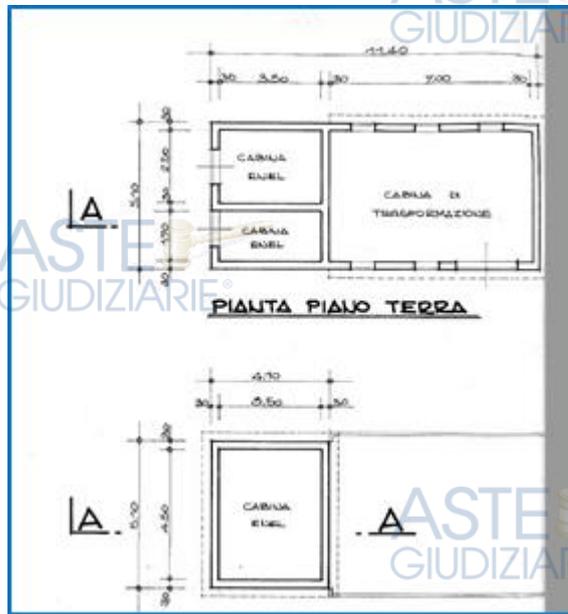
Non si è rilevata presenza di impianto termico-sanitario e relativa caldaia.

3 – Cabina elettrica privata

Sul lato sinistro, in prossimità del varco carrabile di ingresso all'area di opificio, è presente un fabbricato destinato a cabina elettrica, dalle dimensioni pari a mt 11,40 x 5,10 = mq 58.14 ed altezza pari a mt 10,50, sviluppantesi su due livelli.

La stessa è identificata nell'archivio utenze E-Distribuzione al n. 627199

Taranpesca



La stessa fu edificata all'epoca di realizzazione dell'intero opificio, al fine di garantire al medesimo la necessaria potenza di energia per il regolare svolgimento delle attività industriali.

È realizzata con struttura portante reticolare in c.a. con murature di perimetro in conci di tufo e solai piani in latero-cemento. Lo stato conservativo può definirsi nella norma.

Tutti gli impianti presenti all'interno dell'edificato sono stati vandalizzati, ed in parte asportati, da ignoti malfattori.





4 – Impianto di depurazione

All'interno dell'area ove sorge l'opificio, nel lato destro dal varco di accesso ed in prossimità della strada di piano, è presente l'impianto di depurazione delle acque di lavorazione e reflue che, visivamente, parrebbe non essere stato interessato da atti vandalici e/o furtivi ad opera di ignoti e, probabilmente, funzionante previo revisione.



5 – Impianto di pesa e box

Varcato l'accesso carrabile all'area di opificio si trova l'area di pesa con relativo box che, visibilmente, non appare essere stata particolarmente vandalizzata e, probabilmente, regolarmente funzionante previa revisione .



6 – Ulteriori installazioni

L'intera area ove sorge l'opificio e gli altri edificati/impianti sopra descritti, risulta essere delimitata nei confini da recinzione differentemente realizzata in muratura in c.a. con sovrastante struttura/inferriata in ferro verniciata (H compl. mt 2,40) ed in muratura in c.a. con sovrastanti pannelli prefabbricati in cemento (H compl. mt 3,50).

La recinzione è intervallata, su fronte strada di piano, da varco carrabile difeso e presidiato da infisso in ferro del tipo scorrevole su binario a pavimento (*ad azionamento elettrico allo stato non funzionante*)



L'intera area ove sorgono gli edificati predetti, nella pertinenza residuale completamente bitumata ed in sufficiente stato di conservazione, è destinata a piazzale ed è così suddivisa:

- viabilità e parcheggio e, in parte, a verde;
- vasche in c.a. a vista e/o interrate funzionali agli impianti della attività lavorativa;
- area destinata ad ospitare i silos di contenimento acqua/liquidi per la lavorazione.

Nel complesso le opere di cui sopra versano in sufficienti condizioni manutentive, pur necessitando di interventi puntuali di ripristino per danni pregressi.



In virtù di tutte le attività tecnico-accertative effettuate sia presso il sito oggetto di stima sia presso i diversi uffici pubblici , nonché dai rilievi eseguiti in loco e dalla disamina della documentazione acquisita, si può riferire che il complesso industriale, nello stato di fatto attuale, risulta essere conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico a quanto approvato dal Comune di Taranto, nel decorso degli anni ed a seguito del rilascio dei titoli abilitativi, così come sopra elencati e dettagliati, a prescindere per alcune limitate variazioni interne riferite a spostamenti di divisori che, comunque, non incidono sulle caratteristiche edilizio-urbanistiche del complesso industriale.

Anche per ciò che attiene la situazione catastale si è rilevata conformità rispetto allo stato attuale del sito , anche e non da meno, in virtù degli elaborati grafici presentati all'Ufficio dalla ditta Taranpesca srl in data 28/05/2023.

DESCRIZIONE IMMOBILI (Lotto 3 – Terreno fg 181 p.IIa 332)

Il lotto di terreno identificato catastalmente al comune di Taranto al fg. 181 p.IIa 332, qualità: bosco alto, della superficie complessiva pari a mq 3.525, non delimitato nei confini e, allo stato, non accessibile in quanto la strada di piano risulta essere interdetta per motivi legati all'alto rischio idrogeologico in cui ricade. In proposito l'intera area non presenta edificazioni alcune in quanto, pur ricadendo nel PRG in Zona "C4-D4 Industriale di espansione", come sopra già riferito, è catalogata ad alto rischio idrogeologico.

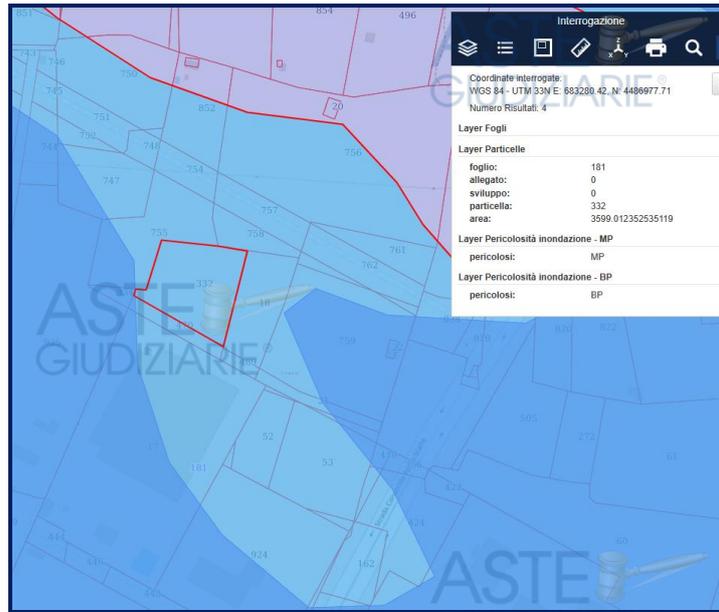


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

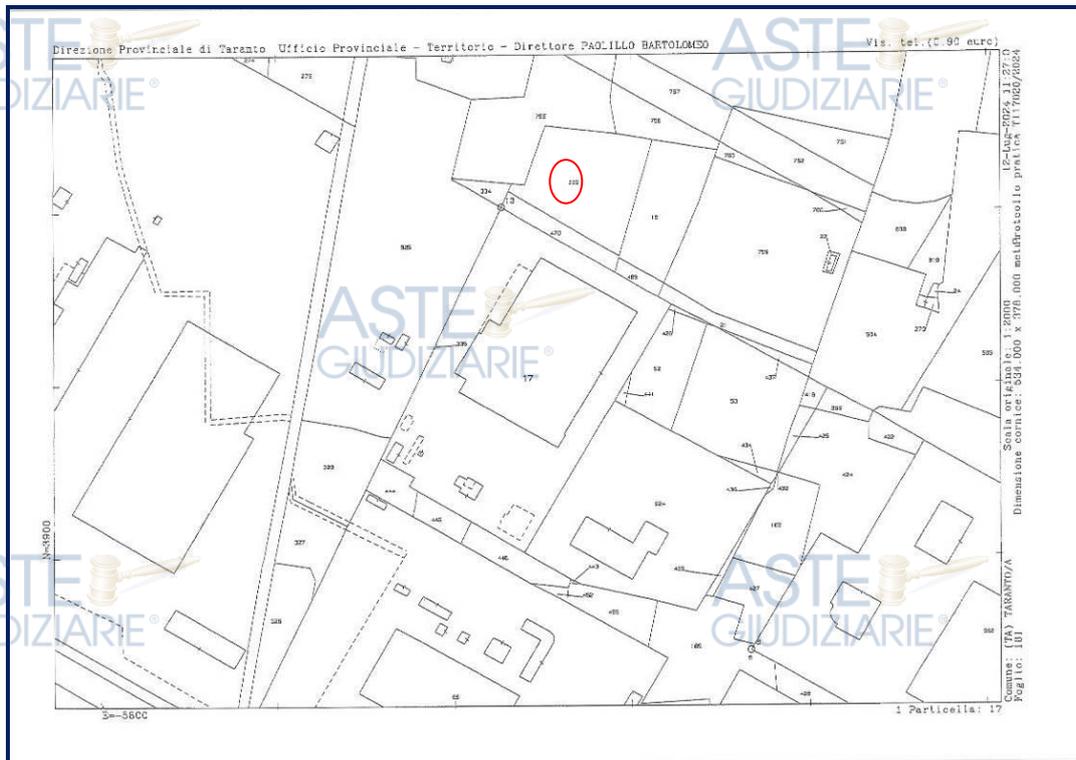
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESTRATTO PAI-PRG





Metodo di stima

Lo scopo della presente consiste nella stima del valore di mercato degli immobili così come descritti ed identificati. Alla stima del valore di mercato delle u.i. in oggetto si è pervenuti assegnando ad ogni superficie, con differente destinazione di uso, un valore unitario a metro quadrato di superficie, derivato dalla media dei valori di mercato per

immobili di simile destinazione ed ubicati in zone limitrofe, nonché con simili caratteristiche tecnico-costruttive, in quanto la finalità della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato.

Gli importi unitari sono stati individuati all'interno di una area di valori "minimo" e "massimo" in riferimento specifico alla funzionalità della struttura e, non da meno, al particolare stato di vetustà/manutenzione in cui versa, considerando che la struttura costruttiva del capannone risale all'anno 1983 e fu realizzata con pannelli prefabbricati, seppur sommariamente in sufficiente stato manutentivo, ne riduce il valore .

La valutazione verrà effettuata utilizzando sia i dati forniti dall'OMI, per la zona in cui ricadono i cespiti , con applicazione di opportuni aggiustamenti in virtù delle condizioni manutentive/vetustive sopra riferite, sia attraverso indagini di mercato dirette per la zona in cui ricadono i cespiti e, successivamente, con l'applicazione di una congrua ed opportuna percentuale di decurtazione in relazione alla condizione specifica di vandalizzazione (*ed in alcuni casi, completa asportazione, di componenti di impianti – vedasi quello elettrico, frigorifero, condizionamento, ecc.*).

Valore di mercato su base OMILotti 1-2

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 1° semestre dell'anno 2024, per la superficie commerciale del cespite, considerando lo stato di conservazione del medesimo.

Nel caso di specie si è appurato che l'opificio in oggetto ricade in Zona OMI definita "E20" i cui valori per i "capannoni industriali", in uno stato di conservazione "normale", nel primo semestre dell'anno 2024 sono compresi nell'intervallo tra euro 275,00 ed euro 415,00. Pertanto, in virtù della presenza degli impianti fissi sopra descritti (*frigorifero, celle frigorifere, fotovoltaico, recinzioni, piano di pesa, depuratore*), non comuni ad altre edificazioni similari della zona, si è ritenuto lecito prendere in considerazione, un valore unitario pari ad €/mq 300,00 ed €/mq 320,00 per gli Uffici di pertinenza

Di contro le unità a destinazione residenziale, in presenza molto limitata in zona, oscillano tra i valori di €/mq 250,00 ed €/mq 500,00, pertanto si è ritenuto congruo considerare per la "abitazione custode", versante in pessime condizioni di manutenzione e statiche, un valore pari ad €/mq 230,00

Per ciò che attiene i locali di servizio, facendo parte integrante e sostanziale del capannone ed ubicati al piano terra, si è ritenuto lecito considerare un valore pari ad €/mq 300,00

Quanto sopra ha portato ad ottenere quanto di seguito.

Capannone Industriale

Sup Complessiva Mq 6.037,44 x €/mq 300,00 = € 1.811.232,00

Area Uffici

Mq 542,61 x €/mq 320,00 = € 173.635,20

Casa Custode

Mq 140,50 x €/mq 230,00 = € 32.315,00

Locali di Servizio (in capannone)

Mq 542,61 x €/mq 300,00 = € 162.783,00

Piazzale (area di pertinenza compresa cabina elettrica e pesa)

Mq 10.210 x €/mq 30,00 = € 306.300,00

Per un valore complessivo dell'edificatorio industriale pari ad € 2.486.265,20.

Sulla base delle indagini dirette di mercato effettuate , considerando che, comunque, l'allestimento tecnologico dell'opificio di cui trattasi rimane "unico" nel suo genere nella zona in cui ricade, si sono appurati i seguenti valori unitari minimo e massimo:

- Capannoni Industriali: da €/mq 285,00 ad €/mq 500,00
- Residenze/Uffici: da €/mq 300,00 ad €/mq 450,00
- Locali di servizio: da €/mq 280,00 ad €/mq 300,00

Sulla base di tali valori e, così come già sopra disaminato per la applicazione dei valori OMI, si è ritenuto equo considerare i seguenti valori per il calcolo del più probabile valore di mercato sulla base di indagini di mercato dirette, ossia:

- Capannone Industriale: €/mq 380,00
- Residenze/Uffici: €/mq 350,00
- Locali di servizio: €/mq 280,00

Ottenendo:

- **Capannone Industriale**

Sup Complessiva Mq 6.037,44 x €/mq 380,00 = € 2.294.227,20

- **Area Uffici**

Mq 542,61 x €/mq 350,00 = € 189.913,50

ASTE GIUDIZIARIE®
- **Casa Custode**

Mq 140,50 x €/mq 350,00 = € 49.175,00

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Locali di Servizio (in capannone)**

Mq 542,61 x €/mq 280,00 = € 151.986,80

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Piazzale (area di pertinenza compresa cabina elettrica e pesa)**

ASTE GIUDIZIARIE® Mq 10.210 x €/mq 30,00 = € 306.300,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Per un valore complessivo dell'edificatorio industriale
pari ad € 2.991.602,50

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Gli applicati due metodi estimativi sopra esposti, tecnicamente e materialmente consoni ed applicabili alla fattispecie trattata, hanno distintamente fornito due dati economici assolutamente omogenei e ricadenti nello stesso alveo estimativo pertanto, è tecnicamente lecito considerare quale più probabile valore di mercato complessivo, in condizioni di "normalità", la media dei medesimi, ottenendo:

€ (2.486.265,20 + 2.991.602,50) / 2 = € **2.738.933,85**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ma, considerando la reale situazione di conservazione in cui allo stato versa l'intero compendio industriale, derivante dalla asportazione reiterata di porzioni degli impianti (*intero complessivo dei cavidotti dell'impianto elettrico degli impianti vari, dei componenti l'impianto fotovoltaico, dell'impianto frigorifero, ecc*) e degli acclarati vandalismi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

effettuati dagli ignoti malfattori a carico dell'intero compendio, è indispensabile ed equo applicare al valore ottenuto una congrua percentuale di decurtazione, come nel seguito espressa.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione percentuale per la completa mancanza e vandalizzazione di: impianto elettrico, impianto frigorifero, celle frigorifere, impianto di condizionamento, impianto fotovoltaico, porzioni di fabbricato e servizi, ecc., in misura del 35% del valore sopra riportato, ottenendo un valore di:

$$€ 2.738.933,85 \times - 35\% = € 1.780.307,00$$

A cui ulteriormente decurtare la percentuale pari al 5% per l'assenza di garanzia per vizi, ottenendo un definitivo, totale e complessivo più probabile valore di mercato pari a:

$$€ 1.780.307,00 \times - 5\% = € 1.691.291,65$$

ARROTONDATO AD € 1.690.000,00

Formalità Pregiudizievoli - Lotti 1-2-3

Dall'ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Taranto) sono emerse a carico dei cespiti oggetto di pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni				
N°	Data	Tipo	A favore	Contro
12855/978 1	16/05/202 4	Liquidazione Giudiziale	Massa dei Creditori	██████████

DESCRIZIONE SINTETICA (Lotti 1-2)

Compendio industriale di remota realizzazione, anno 1983, ubicato in agro del comune amministrativo di Taranto, in Zona Industriale, Strada Statale Jonica n. 106 "Taranto-Reggio Calabria", con accesso diretto dalla strada di piano, edificato su di un lotto di terreno della superficie pari a mq 17.097, costituito da un capannone industriale (realizzato con struttura portante verticale in pilastri in c.a.p., travi a doppia pendenza in c.a.p. e tegoloni di copertura in c.a.p. ed ulteriore strato di lamiera grecata) sviluppante la superficie commerciale pari a mq 6.037,44 , oltre a locali tecnici per mq 542,61 ed area uffici, al piano primo, per complessivi mq 542,61 . Insiste all'interno dell'area la casa del custode , realizzata con struttura portante reticolare in c.a. con pilastri e travi e solai piani in latero cemento. Completa di impianti e finiture ma necessitante di interventi di manutenzione ordinaria-straordinaria.

Completano il compendio la area di pesa autoarticolati e/o diversi con box operatore, cabina elettrica privata (su due livelli di piano), impianto di depurazione acque, impianto fotovoltaico (vandalizzato e privo di alcuni componenti), n. 5 celle frigo complete di impianto frigorifero ad ammoniacca (privo di alcuni componenti e vandalizzato).

Il tutto necessitante di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione al fine di provvedere al ripristino degli impianti vandalizzati-asportati da ignoti malfattori.

Catastalmente così identificato:

Cespiti	Fg.	P.Ila	Sub	Cat	Cl	Rendita
1	181	17	1	D/7		46.770,60
2	181	17	2	A/3	1	486,76

Il compendio è attualmente disabitato e versante in completo stato di abbandono/degrado, pertanto necessitante di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione al fine di provvedere al ripristino degli impianti vandalizzati-asportati da ignoti malfattori, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 1.690.000,00

DESCRIZIONE SINTETICA (Lotto 3)

Lotto di terreno agricolo, ubicato nel comune amministrativo di Taranto, in località “Paludi-Pantano” ricadente in Zona di PRG “C4-D4” – industriale di espansione - ma, allo stato non edificabile per acclarato pericolo idrogeologico con relativo vincolo gravante.

Catastalmente così identificato:

<i>Cespiti</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Qual</i>	<i>CI</i>	<i>Rendita</i>
3	181	332		Bosco Alto	U	€ 4,55/€ 1,09

Il terreno è allo stato in abbandono, così come altri limitrofi, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 3.000,00

Sulla base dei sopralluoghi eseguiti presso l'opificio industriale della [REDACTED], si è constatato che, nel decorso tempo, lo stesso è stato oggetto di azione delittuosa da parte di ignoti malfattori, manifestatasi attraverso asportazioni varie, nonché atti di vandalismo a carico sia del fabbricato sia delle attrezzature, impianti e mobilio.

Nello specifico, come risulta ben evidente ed acclarabile dalla documentazione fotografica riportata nel seguito, le diverse attrezzature/macchinari facenti, per lo più, parte della "linea lavorazione pesce" (compresa quella della del confezionamento e conservazione), sono state completamente vandalizzate e danneggiate irrimediabilmente, con asportazione di tutti i cavidotti elettrici, tanto da rendere le medesime ormai inservibili ed inutilizzabili, mancando, tra l'altro, la conformità alla normativa di sicurezza.

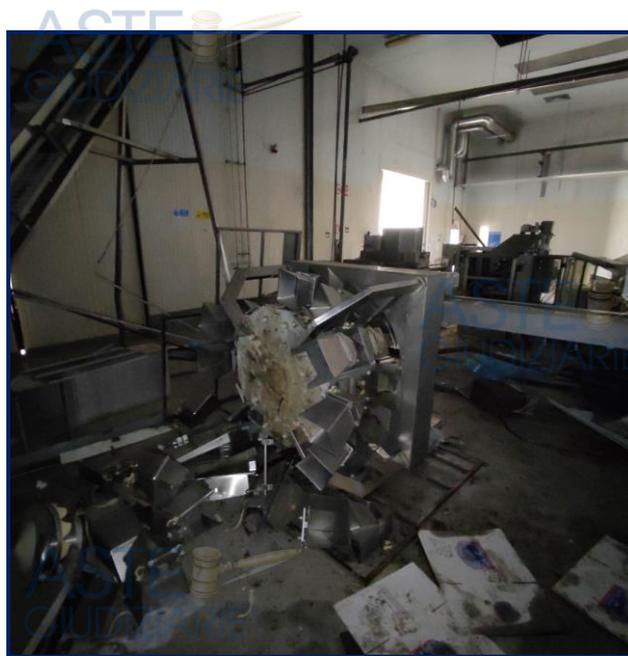
Ciò è riferibile a :

- Soffiante con tubazioni;
- Arricciatrici orizzontale e verticale;
- Macchina spellatrice;
- Macchina taglierina;
- Taglierina verticale;
- Nastro di confezionamento;
- Surgelatore Gyrd;
- Glassatrice;
- Vacuum skin packs;

- Scivolo di collegamento;
- Nastro trasportatore;
- Confezionatrice verticale;
- Nastro estrazione buste;
- Rulliere;
- Nastro di collegamento;
- Nastratrice cartoni;
- Saldatrice buste rotativa;
- Nastri elevatori











Per tali macchinari/attrezzature si è proceduto a valorizzare, a corpo, il possibile valore di recupero dei materiali costituenti i medesimi (acciaio inox), al netto delle spese di smontaggio, trasferimento e conferimento, stimandolo in complessivi € 15.000,00.

Al piano superiore , nella area amministrativa, è stata rilevata la presenza di arredi vari per ufficio, quasi tutti vandalizzati e danneggiati.

Per facilità di individuazione e valorizzazione dei medesimi, si è proceduto alla quantificazione considerandoli quali “componenti per singolo ufficio-vano”, così come sono stati rilevati in loco, e nello specifico:

- Area accoglienza-segreteria:



n. 1 banco front-office;

n. 2 armadi H cm 180;

n. 1 scrivania e servente

Valore € 240,00

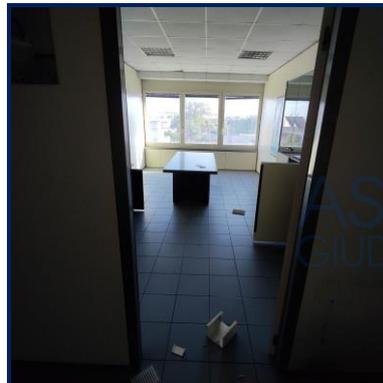
- Area segreteria generale:



n. 1 penisola lavoro con tre postazioni completa di cassetterie;
n. 3 armadi a doppia anta , porta documenti, H cm 220

Valore € 350,00

- Sala riunioni:

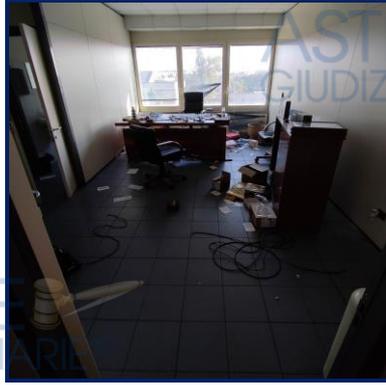


n. 1 tavolo riunioni cm 80 x 200 in legno (danneggiato nel piano di appoggio);

n. 3 armadi a doppia anta , con parte sovrastante con antine in vetro, H cm 220

Valore € 320,00

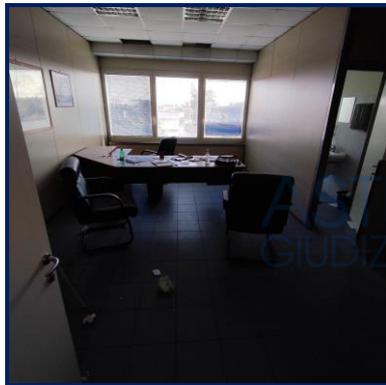
- 1° vano ufficio:



- n. 1 tavolo in legno cm 80 x 180 c completo di cassettera;
- n. 2 sedie su ruote, rivestite in semilpelle con braccioli in legno;
- n. 1 mobile porta documenti, a doppia anta in vetro, H cm 120;

Valore € 200,00

- Vano ufficio di rappresentanza:



- n. 1 tavolo in legno cm 80 x 200, angolare completo di servente (cm 80 x cm 120) e cassettera;
- n. 3 sedie di cui due su ruote, rivestite in semilpelle con braccioli in legno;

Valore € 300,00

- 2° vano ufficio:



- n. 1 tavolo in legno cm 80 x 200, angolare completo di servente;
- n. 2 sedie rivestite in semilpelle con braccioli in legno;
- n. 3 armadi porta documenti a doppia anta – H cm 260;
- n. 4 poltrone in semilpelle e relativo tavolino

Valore € 480,00

-3° vano ufficio:

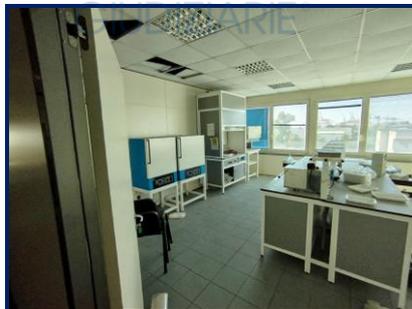


- n. 1 tavolo/scrivania in legno cm 80 x 200, angolare completo di servente (cm 80 x cm 120) e cassettera;
- n. 1 sedia su ruote rivestita in semilpelle con braccioli in legno;
- n. 1 mobile basso in legno a quattro ante;

- n. 2 armadi porta documenti H cm 260

Valore € 450,00

-Laboratorio analisi:



n. 2 armadio da laboratorio;

n. 2 lavandino con mobile a due vasche;

n. 1 mobile porta oggetti in ferro;

n. 2 banconi da laboratorio con cassettoni;

n. 1 cabina steril-gemini;

n. 1 omogenizzatore bag-mixer 400P con porta in inox;

n. 1 centrifuga;

n. 1 armadio per analisi;

n. 1 armadio per analisi elettrico;

attrezzature varie per laboratorio (burette, matraccio, imbuti, ecc)

Valore € 1.200,00

- 4° vano ufficio:



n. 1 tavolo/scrivania in legno cm 80 x 160;

n. 1 sedia;

n. 6 armadi a doppia anta – H cm 210 – con ante superiori in vetro fumè

Valore € 500,00

- Vano archivio:



n. 8 scaffali in ferro – cm 120 – tutta altezza con n. 5 ripiani

Valore € 120,00

Al piano terra, nell'area servizi per il personale , si sono rilevati:

- Area mensa-spogliatoi:



- n. 1 tavolo/scrivania cm 60 x 140;
- n. 5 sedie di diversa fattezza e consistenza;
- n. 12 ad anta unica in ferro;
- n. 1 panca in ferro-legno cm 200

Valore € 160,00

- Area ufficio amministrativo lavorazioni:



- n. 3 scrivanie economiche;
- n. 3 mobili bassi a doppia anta;
- n. 1 appendiabiti

Valore € 130,00

Nel piazzale di pertinenza si sono rilevati:

- n. 6 silos contenitori in pessime condizioni;



Valore € 600,00

Al'interno del capannone si è rilevata la presenza di diversi imballi e packaging personalizzati con il logo utilizzato dalla ditta [REDACTED]

che, non sono stati valorizzati in quanto, ovviamente, non utilizzabili vista la presenza della marchiatura, pertanto dovranno essere smaltiti nel rispetto delle procedure di legge in materia (*con aggravio di spesa*).



Riassumendo quanto sopra descritto e valorizzato, si può riferire che le **attrezzature, arredi e macchinari** presenti in loco hanno un **valore economico complessivo** pari ad **€ 20.050,00 arrotondato a € 20.000,00 (ventimila/00)**.

CONCLUSIONI

In virtù di tutto quanto sopra accertato e relazionato , è parere tecnico dello scrivente, per la finalità della procedura concorsuale liquidativa , riferire che lo stato in cui gravano tutti i beni (immobili e mobili) in proprietà/possesso della ██████████, consiglierebbero una vendita in blocco degli stessi, al fine di, ovviamente, evitare la economicamente dannosa frammentazione delle parti e, non da meno, l'aggravio di spese riferiti agli smontaggi, trasporti e smaltimenti.

Tale eventuale condivisa ipotesi porterebbe ad una rivalutazione economica, seppur minima e per lo più per le cose "mobili", in quanto per le stesse non verrebbero sopportati i costi di smontaggio, trasporto , ecc. In conclusione, in tale ipotesi, i valori sopra espressi si attesterebbero in:

Cespiti Immobiliari

- Lotti 1-2 – capannone e casa custode - € 1.690.000,00;
- Lotto 3 – terreno - € 3.000,00.

Cespiti mobiliari - Arredi, attrezzature e macchinari

- Beni Mobili - € 30.000,00.

Per un complessivo pari ad € 1.723.000,00

(unmilionesettecentotrentatremila/00€) – IVA esclusa.

Compendio industriale di remota realizzazione, anno 1983, ubicato in agro del comune amministrativo di Taranto, in Zona Industriale, Strada Statale Jonica n. 106 "Taranto-Reggio Calabria", con accesso diretto dalla strada di piano, edificato su di un lotto di terreno della superficie pari a mq 17.097, costituito da un capannone industriale (realizzato con struttura portante verticale in pilastri in c.a.p., travi a doppia pendenza in c.a.p. e tegoloni di copertura in c.a.p. ed ulteriore strato di lamiera grecata-fotovoltaico), sviluppante la superficie commerciale pari a mq 6.037,44, oltre a locali tecnici per mq 542,61 ed area uffici, al piano primo, per complessivi mq 542,61. Insiste all'interno dell'area la casa del custode, realizzata con struttura portante reticolare in c.a. con pilastri e travi e solai piani in latero cemento (*sviluppante la superficie utile di mq 140,00 circa*). Completa di impianti e finiture ma necessitante di interventi di manutenzione ordinaria-straordinaria. Completano il compendio la area di pesa autoarticolati e/o diversi con box operatore, cabina elettrica privata (*su due livelli di piano*), impianto di depurazione acque, impianto fotovoltaico (*vandalizzato e privo di alcuni componenti*), n. 5 celle frigo complete di impianto frigorifero ad ammoniaca (*privo di alcuni componenti e vandalizzato*).

Il tutto necessitante di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione al fine di provvedere al ripristino degli impianti vandalizzati-asportati da ignoti malfattori.

Catastalmente così identificato:

Cespiti	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	CI	Rendita
1	181	17	1	D/7		46.770,60
2	181	17	2	A/3	1	486,76

Oltre lotto di terreno agricolo, limitrofo all'area in cui insiste il capannone di cui sopra, ubicato nel comune amministrativo di Taranto, in località "Paludi-Pantano" ricadente in Zona di PRG "C4-D4" – industriale di espansione - ma, allo stato non edificabile per acclarato pericolo idrogeologico con relativo vincolo gravante.

Catastalmente così identificato:

Cespiti	Fg.	P.IIa	Sub	Qual	CI	Rendita
3	181	332		Bosco Alto	U	€ 4,55/€ 1,09

Completano il compendio industriale le diverse cose mobili, quali attrezzature, macchinari ed arredi per l'ufficio, identificati in macchinari specifici per la manipolazione, conservazione, surgelazione e confezionamento di prodotti ittici, il tutto in uno stato di conservazione/utilizzo definibile pessimo in quanto oggetto di asportazioni parziali e vandalizzazioni ad opera di ignoti malfattori, così come anche i diversi arredi per ufficio ivi presenti.

Il compendio è attualmente disabitato e versante in completo stato di abbandono/degrado, pertanto necessitante di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione al fine di provvedere al ripristino degli

impianti vandalizzati-asportati da ignoti malfattori, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Valore di mercato stimato: Euro 1.723.000,00

Tanto a compimento dell'incarico conferitomi, certo di aver operato in serena obiettività, profondamente grato per la fiducia accordata.

Taranto, 7 gennaio 2025

IL PERITO

Geom. Maurizio POMES

ALLEGATI:

- Documentazione catastale
- Planimetrie catastali immobili
- Atti notarili
- Documentazione urbanistica ed edilizia
- Visura formalità pregiudizievoli