

3) VECCHIO FABBRICATO NELL'AREA INDUSTRIALE DI TARANTO IN LOCALITA' "RONDINELLA".

Identificazione catastale:

- (*fabbricati*) N.C.E.U. di Taranto foglio n°198 particella 13 sub. 2, cat. A/7, classe 1, vani 17, contrada Rondinella, piano 1°, rendita € 2.721,73 (vedi allegato n° 3.2);

intestazione: _____, con
sede in _____ proprietà 1/1;

- (*terreni*) N.C.T. di Taranto foglio n°198 particelle 14-166-168-170, foglio 199 particella 19 (vedi allegato n° 3.2);

intestazione: _____, proprietà 1/1;

Ubicazione: area recintata accessibile dalla via Metaponto in prossimità nell'area industriale di Taranto nei pressi dello svincolo per il porto.

Indagini urbanistiche:

- Fabbricati di vecchia costruzione antecedenti il 1967.
- Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato n°3.3):
- nel P.R.G. vigente:
- **Foglio 198 particelle 14-168:** parte "zona verde di rispetto", parte "zona industriale con divieto di espansione", parte "strada di PRG";
- **Foglio 198 particella 166:** parte "zona verde di rispetto", parte "strada di PRG";
- **Foglio 198 particella 170** parte "zona verde di rispetto", parte "strada di PRG";
- **Foglio 199 particella 19:** parte "zona verde di rispetto", parte "zona industriale con divieto di espansione", parte "strada di PRG";

Nell'ambito del PPTR: foglio 198 p.lle 14-166-168-170 e foglio 199 p.la 19 non risultano assoggettate ad alcun regime vincolistico.

Conformità urbanistico-edilizia: fabbricato di vecchia costruzione antecedente il 1967. Il piano terra del fabbricato risulta non accatastato. Rispetto alla planimetria catastale del piano primo (unica esistente) sono state rilevate difformità consistenti nell'esecuzione di modifiche di tramezzature interne, apertura/chiusura di vani porta, nonché nella presenza di un vano di dimensioni nette di m. 6,80x4,40. Per la regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di partica edilizia in sanatoria (SCIA/accertamento di conformità) presso il Comune di Taranto, si prevede un costo presunto, comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche non inferiore a e € 10.000,00.

Conformità catastale: Il piano terra dell'immobile non risulta accatastato; il



rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale del piano primo (con destinazioni ad uso abitativo) evidenzia le medesime difformità sopra indicate. Per la regolarizzazione catastale mediante la redazione di nuovo accatastamento del piano terra (mancante) e del piano primo, si indica un costo presunto, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche non inferiore a € 10.000,00.

Provenienza: alla società

- Part. Iva

il fabbricato distinto al NCEU Fg.198 p.IIa 13 sub.2, il terreno distinto al Fg.199 p.IIa 19 e i terreni distinti al Fg.13-14-166-168-170 erano pervenuti con atto di costituzione società per not. Renato Greco del 09/06/1994, rep.35204, trascritto a Taranto il 30/06/1994 al n.7674 di particolare e al n.9619 d'ordine (vedi allegato n° 3.4).

Indagine ipotecaria e certificati catastali storici

(vedi allegato n° 2.5)

Descrizione: Trattasi di un compendio immobiliare di vecchia costruzione (vecchia struttura masserizia a corte) con accesso da ampio atrio a corte scoperto antistante e vecchio corpo di fabbrica al piano terra con ampi locali con coperture a volte di varia tipologia e fabbricato al piano primo (accatastato) con coperture a volta, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione di tipo ceramico. Il fabbricato insiste su ampio terreno circostante in parte recintato in muratura e parte in rete metallica. Il vecchio complesso edilizio ubicato nella zona industriale di Taranto in prossimità dell'area portuale è accessibile da via Metaponto, da cancello metallico scorrevole e strada interna delimitata da muretti a secco. L'immobile versa in stato di totale degrado e abbandono e presenta parti crollate e/o puntellate per pericolo di crollo (vedi allegato n° 3.1, foto n° 1÷34). Si evidenzia inoltre la necessità di eseguire una pulizia/bonifica generale del compendio immobiliare mediante la rimozione di macerie, strutture crollate, materiali edili di varia tipologia e genere ivi depositati, ed il conferimento a discarica autorizzata, per un costo presunto non inferiore a € 30.000,00.

Consistenza:

superficie lorda al piano terra mq. 1.660,00

superficie lorda al piano primo mq. 900,00

terreno circostante mq. 20.489,00

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile nel complesso denota un stato di totale degrado e abbandono e presenta parti crollate e/o puntellate per



pericolo di crollo e necessità di consistenti interventi di ricostruzione, consolidamento statico e risanamento igienico-conservativo, nonché di pulizia, rimozione e conferimento a discarica di macerie, materiali vario e manufatti edili in genere ivi depositati.

Valutazione dell'immobile:

In considerazione dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, delle pessime e pregiudizievoli condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile nel suo complesso (fabbricati, manufatti esistenti e aree circostanti), tenuto conto altresì dei valori OMI, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, lo scrivente espone quanto segue:

- piano terra mq. 1.660,00 x €/mq. 240,00 = € 398.400,00
- piano primo mq. 900,00 x €/mq. 240,00 = € 216.000,00
- a detrarre 45% (oneri ricostruzione/ristrutturazione) - € 276.480,00
- terreno circostante mq. 20.498,00 x €/mq. 1,00 = € 20.498,00
- a detrarre costi regolarizzazione urbanistica-catastale - € 20.000,00
- a detrarre costi di pulizia e conferimento a discarica macerie - € 30.000,00

valore dell'immobile € 308.418,00

in conto tondo € 308.000,00

