

## COMPENDIO n° 2

Si identifica in una serie di locali/manufatti e relative pertinenze destinati, in origine, allo svolgimento di attività sportive/ricreative, il tutto insistente su una superficie di terreno pari a circa mq. 2.815 confinante con zona demaniale marittima, con strada P.le Taranto-San Vito, con canale di bonifica e con altra proprietà in altra ditta catastale.

Anche per tale compendio si è rilevato lo stato di completo abbandono dei fabbricati, delle strutture/impianti a servizio dei medesimi e delle aree esterne pertinentziali.

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI UBICATO IL COMPENDIO**

Il predetto compendio, indicato come "Cespite 19" così come da cronologico riportato nella introduzione della presente relazione, è ubicato in zona periferica rispetto all'abitato cittadino, a confine con demanio marittimo, caratterizzata dalla preponderante presenza di manufatti edilizi diversamente elevati su uno/due livelli, costituenti in larga parte dimore abituali o saltuarie, aventi le caratteristiche di villette unifamiliari isolate o in complessi a schiera con annesse aree a verde/giardini. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e si avvale di servizi vari, tra cui collegamenti assicurati da mezzi del trasporto pubblico. Nella medesima zona vi sono diverse attività operanti nel settore della ristorazione e dell'intrattenimento (discoteche – discopub), nonché installazioni militari.

La situazione urbanistica della zona è gravata da diversi vincoli afferenti la vicinanza al litorale marittimo, alle condizioni idrogeologiche, ecc...

### **CESPITE 19**

**Complesso immobiliare adibito a circolo privato, articolato in diversi corpi di fabbrica destinati a cucina con annesso laboratorio e servizio igienico, sala ristorante (ex discoteca), uffici, servizi igienici e spogliatoi oltre a pertinenze esterne e porzione a verde, per complessivi mq. 458,26, per quanto attiene gli edificati e mq. 2.356,74 quale porzione residua di terreno/aree scoperte, il tutto riportato in Catasto al Fg. 268, p.la 133 -V.le jonio 160 Taranto-.**

Per ciò che attiene i fabbricati costituenti il compendio, i medesimi si identificano in due distinti corpi separati. Il primo, prospiciente la pubblica via denominata V.le Jonio, si articola, accedendovi dall'unico varco di ingresso ivi allocato, in ufficio e disimpegni, in una sala ristorante-pizzeria, un vano deposito ed uno adibito a sala regia (ad utilizzo della discoteca stagionale) e in altri vani compresi servizi igienici e disimpegni. Il secondo, ubicato nella parte retrostante la porzione di confine prospiciente la pubblica via, si articola in un locale riserva idrica, docce, bagni, spogliatoio e disimpegni. Il tutto insistente





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®









### NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE E DI PROGETTO

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali e di progetto sono state riscontrate variazioni sia per quanto concerne la realizzazione di nuova volumetria, sia per ciò che attiene la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'origine.

| <b>IDENTIFICAZIONE TITOLARITÀ CESPITI</b>                 |                             |                |
|---|-----------------------------|----------------|
| <b>Provenienza:</b> <i>atto di compravendita</i>          |                             |                |
| <b>Data dell'atto:</b> 11/09/2003                         |                             |                |
| <b>Notaio:</b> <i>Dott. Rocco D'AMORE</i>                 |                             |                |
| <b>Repertorio:</b> 42507 <b>Fascicolo:</b> 18658          |                             |                |
| <b>Trascrizione:</b>                                      | 15/09/2003                  | n: 18875/13624 |
| <b>Dati notarili conformi a dati catastali:</b> <i>S/</i> |                             |                |
| <b>Quota di proprietà:</b> ██████████                     |                             |                |
| <b>Usufrutto:</b> <i>NO</i>                               | <b>Proprietà:</b> <i>S/</i> |                |
| <b>Stato di Possesso:</b> attualmente non occupato        |                             |                |

### CONFORMITÀ URBANISTICA



**PRATICA EDILIZIA**

I manufatti edilizi ivi costruiti e facenti parte del compendio, sono stati realizzati in forza della licenza edilizia n. 110 rilasciata dal Comune di Taranto in data 20/03/1975. Successivamente, in data 16/09/1999, il Dirigente del Settore Governo del Territorio del Comune di Taranto, ha rilasciato la concessione in sanatoria n. 304 (pratica n. 1610/1995), per la realizzazione di un campo di calcetto, per modifiche di prospetti, per la chiusura di un porticato con creazione di un volume e per il cambio di destinazione d'uso da locale ad uso ristorante a circolo privato-ricreativo.

**ABITABILITA'**

In riferimento alla su citata pratica edilizia e successiva concessione in sanatoria, è' stata rilasciata dichiarazione di agibilità n. 107 in data 16/12/1999.

Successivamente l'esecutata ha posto in essere variazioni/abusi edilizi (ampliamento del locale cucina per mq. 34, realizzazione di un pergolato esterno di mq. 417, ampliamenti per complessivi mq. 8,80 consistenti in lievi modifiche interne, realizzazione di bagni per diversamente abili, servizi tecnologici, corridoio, cucina, palchetto musica, scala in ferro e tettoia di copertura del banco bar) per le quali è stata presentata istanza di condono (prot. 2343 del 10-12-2004) e successiva integrazione (prot. n° 999/2004). Tali variazioni sono state oggetto di accertamento da parte dei tecnici comunali (Servizio di Vigilanza Edilizia), nei sopralluoghi effettuati nelle date 07/07/2004 – 10/03/2006 e, in ultimo, in data 14/11/2014. In tale ultima ricognizione sono stati rilevati ulteriori manufatti non indicati nella su citata istanza di condono edilizio. Inoltre, successivamente, l'esecutata richiedeva (prot. 4033 del 28-10-2005) l'integrazione della suddetta pratica di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso della struttura (da circolo privato-ricreativo a destinazione commerciale).

Tuttavia, visto che l'immobile in questione ricade in area che il vigente PRG destina in parte in "Zona di Verde di Rispetto – A1" ed in parte a "Attrezzature di interesse Collettivo: Sanitaria – B1.4" e che relativamente al P.U.T.T della Regione Puglia la zona in oggetto è inquadrata in aree inserite nella perimetrazione "Coste e Corsi d'Acqua", "Boschi e Biotipi", "decreto Galasso", "Vincolo Idrogeologico" e con identificazione negli ambienti territoriali estesi "Ambito – B", la domanda di condono edilizio, limitata ai primi ampliamenti eseguiti, veniva rigettata.

Pertanto allo stato attuale diversi dei volumi esistenti dovranno essere demoliti e l'intera area ricondotta alle sue originarie edificazioni concesse.

**MATERIALI E IMPIANTI**

I volumi esistenti essendo stati realizzati in diverse epoche e presumibilmente in circostanze edificatorie definibili non certo ottimali, presentano delle finiture e rifiniture variegata e qualitativamente disomogenee, pertanto la descrizione che segue è del tutto sommaria al solo fine di poter dare una verosimile visione del sito.

Alcuni dei locali, come ad esempio la ex sala ristorante, la cucina, ecc.. presentano infissi esterni realizzati in alluminio e vetrate antinfortunistiche, con presenza di varchi pedonali destinati alle "uscite di sicurezza", difesi e presidiati da porte antincendio dalle medesime caratteristiche. Gli infissi interni sono in legno laccato prevalentemente di tonalità chiara. I pavimenti sono realizzati in parte con mattoni in cemento (le aree pertinenziali esterne) ed in parte in ceramica/gres come nella zona cucina/laboratorio, nella zona destinata a sala da ballo interna e nei bagni ed antibagni. Dello stesso materiale sono i rivestimenti verticali delle pareti di questi ultimi ambienti/vani. I bagni sono dotati di sanitari (lavabi, W.C ed orinatoio a parete in ceramica). Le pareti orizzontali e verticali sono tutte intonacate e tinteggiate con idropittura di diversa tonalità di colore. Il compendio è dotato degli impianti igienico-sanitari e di quello elettrico.

Complessivamente il tutto versa in un evidente stato di sensibile degrado (rilevabile indistintamente sulle strutture murarie, soffittature, tramezzature, sugli infissi e sui diversi impianti tecnologici), stante lo stato di completo abbandono in cui versa la struttura da diversi anni.





## CARATTERISTICHE QUANTITATIVE/QUALITATIVE GENERALI

In relazione a quanto visionato l'edificato è stato quantitativamente valorizzato come di seguito espresso.

| <b>Cespite 19</b>                                   | <b>Superficie (mq)</b> |
|---|------------------------|
| <b>Destinazione</b>                                 |                        |
| Ingresso  | 20,90                  |
| Vano  | 27,75                  |
| Vano uffici   | 23,40                  |
| Sala ristorante                                     | 174,40                 |
| Cucina c/anticucina                                 | 59,35                  |
| Depositi/vano tecnico                               | 19,60                  |
| Sala regia  | 15,75                  |
| Vano  | 23,00                  |
| Vano  | 11,80                  |
| Bagni e disimpegni                                  | 25,01                  |
| Riserva idrica-bagni c/antibagni-docce-spogliatoi   | 57,30                  |
| <b>Totale superficie utile ambienti (s.u.a.)</b>    | <b>458,26</b>          |
| <b>Totale superficie non residenziale (terreno)</b> | <b>2.356,74</b>        |
| <b>Riepilogo superfici</b>                          |                        |
| <b>Tipologia</b>                                    | <b>Superficie (mq)</b> |
| <b>Superficie utile ambienti (s.u.a.)</b>           | <b>458,26</b>          |
| <b>Superficie non residenziale (0,10)</b>           | <b>235,67</b>          |
| <b>Superficie complessiva stimabile (s.c.)</b>      | <b>693,93</b>          |



Anno di costruzione - Ultima ristrutturazione: 2004

Livello di piano: p.t.

Totale piani: 1 f.t.

Vani Utili: 8 oltre servizi

Servizi igienici: 3

Data di stima: 12/2023

**Impianti Tecnologici:** Presenti

**Stato Manutenzione:** Pessimo

**QUALITATIVE:**

**Inquinamento atmosferico:** assente

**Inquinamento acustico:** assente

**Inquinamento elettromagnetico:** assente

**Esposizione:** normale

**Luminosità:** buona

**Funzionalità:** buona

**Qualità finiture:** scadente

**Stato locativo:** non occupato

**VALORE DI MERCATO (fabbricati)**

Alla sua determinazione si perviene moltiplicando il valore preso in riferimento dalle valutazioni OMI relativo al 2° semestre dell'anno 2023 per la superficie commerciale complessiva del cespite, ed infine, per il coefficiente complessivo o globale che tiene conto dei punti di merito attribuiti al compendio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche.

Nel caso di specie si è appurato che il compendio immobiliare in oggetto ricade in Zona OMI definita E19 -Suburbana- i cui valori per immobili a destinazione "**COMMERCIALE**", in uno stato di conservazione "Normale" sono compresi nell'intervallo tra euro 600,00 e 900,00. In virtù di tanto si è ritenuto lecito prendere in considerazione un valore unitario pari ad €/mq 780,00 che, attraverso l'applicazione dei punti di merito/indici riportati nella tabella su menzionata, ha portato ad ottenere quanto di seguito.

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Superficie commerciale (mq)</b>                     | <b>693,93</b> |
| <b>Valore di riferimento OMI -2° sem. 2023- (€/mq)</b> | <b>780,00</b> |
| <b>COEFFICIENTI</b>                                    |               |
| <b>VETUSTA'</b>  | <b>0,83</b>   |
| <b>PIANO</b>   | <b>0,90</b>   |
| <b>STRUTTURA PORTANTE</b>                              | <b>1,00</b>   |
| <b>FINITURE E RIFINITURE</b>                           | <b>0,80</b>   |
| <b>MANUTENZIONE</b>                                    | <b>0,95</b>   |
| <b>SERVIZI IGIENICI</b>                                | <b>1,00</b>   |

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| RISCALDAMENTO                   | 0,95        |
| CONDIZIONAMENTO                 | 1,00        |
| SPAZI COMUNI                    | 1,04        |
| ESPOSIZIONE                     | 1,00        |
| CONFORMITA' IMPIANTI            | 0,95        |
| <b>COEFFICIENTE COMPLESSIVO</b> | <b>0,53</b> |

### Valore di mercato (Vm)

|   |                      |
|---|----------------------|
| $Vm = 693,93 * 780,00 = 541.265,40$ $541.265,40 * 0,53$ | <b>€. 286.870,66</b> |
|---|----------------------|

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Eventuale riduzione del valore stimato per ulteriori ed eventuali necessarie spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e della riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi (5%) - **€ 30.000,00**

### PREZZO BASE D'ASTA

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, al netto delle spese tecniche, sarà pari ad **€. 256.870,66 arrotondato ad Euro 257.000,00**

### DESCRIZIONE SINTETICA

Compendio immobiliare identificato in una serie di locali/manufatti e relative pertinenze destinati, in origine, allo svolgimento di attività sportive/ricreative, il tutto insistente su una superficie di terreno pari a circa mq. 2.815, di cui circa mq. 458 occupati da volumi, identificato catastalmente al fg. 268, p.lla 133 sub. 1. Il cespite attualmente non è occupato e trovasi in completo stato di abbandono/vetustà, 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 257.000,00**

