



# COMUNE DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE

PROVINCIA DI TARANTO

UFFICIO TECNICO : SETTORE URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI  
PIAZZA A. CASALINI – tel. 099/95777(11)-int.28 fax /9577721 - cf: 80010650739  
E-mail: [raffaele.marinotti@comunesanmarzano.ta.it](mailto:raffaele.marinotti@comunesanmarzano.ta.it)

## TERRENO SITO IN AGRO DI GROTTAGLIE IDENTIFICATO IN CATASTO AL TERRENI FOGLIO 85 particella 435 ADIBITO A EX VASCHE DI DECANTAZIONE AQP OGGI IN DISUSO

### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un terreno recintato realizzato per conto del Comune di San Marzano dall'AQP per essere adibito negli anni passati a vasche di decantazione, oggi ormai da diversi anni non più in uso.

### **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**

L'immobile è ubicato in una zona periferica del centro urbano del Comune di San Marzano di San Giuseppe (TA) e ricade nel territorio del Comune di Grottaglie (TA) facilmente raggiungibile dalla viabilità principale, strada provinciale n. 86 denominata Grottaglie - Mare.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PRG.**

In base al P.R.G. del Comune di Grottaglie, l'immobile ricade interamente in **zona tipizzata "E" Agricola** ad alta produttività per la quale sono prescritti i seguenti parametri:

- 🚧 Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 0,03 mc/mq
- 🚧 H max = 4 mt
- 🚧 Superficie coperta = 1% dell'unità culturale
- 🚧 Distanza dai confini in assoluto = mt 10
- 🚧 Unità culturale minima per l'edificazione = 10.000 mq

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è stato oggetto di visita compiuta dal sottoscritto per valutarne la consistenza. La porzione di suolo oggetto della presente valutazione è stata espropriata nel 1964 dall'Ente

Autonomo Acquedotto Pugliese per la costruzione della rete idrica e fognate nell'abitato di San Marzano e realizzazione dell'impianto depurativo.

L'area risulta circondata da un muro di cinta alto circa 4 mt. Il muro di recinzione risulta realizzato in muratura di conci di tufo con intervallati pilastrini in conglomerato cementizio posti a interasse di 4 mt. L'accesso a tale area recintata è consentita attraverso un cancello metallico scorrevole privo di automatismo. Le vasche di decantazione poste all'interno del recinto e realizzate dall'AQP intorno agli anni 70, necessari per la raccolta e depurazione delle acque reflue provenienti dalla rete fognate del Comune di San Marzano, a seguito di dismissione dell'impianto, sono stati riempite e bonificate con inerti.

L'unico spazio ancora aperto e che negli anni non ha subito alcun intervento è uno scavo eseguito interamente nella roccia, delle dimensioni di circa m 22x22x4 di profondità, facilmente accessibile tramite una rampa carrabile e quindi, ad oggi, tale area potrebbe facilmente essere utilizzata per realizzarvi un garage/ deposito interrato.

Entro il perimetro del lotto sono stati edificati (**abusivamente**) dall'affittuario a cui l'amministrazione aveva concesso in uso l'intera area per uso deposito a cielo aperto, due corpi di fabbrica. Detti corpi di fabbrica (viste le caratteristiche degli stessi) sono stati realizzati presumibilmente per essere adibiti a deposito e a casa custode e/o ufficio.

Uno dei due corpi di fabbrica è posto a ridosso del muro di cinta ed ha una superficie coperta di circa 128 mq, realizzato interamente in blocchetti in cls dello spessore di cm 30, altezza utile interna di cm 365, privo di qualsiasi rifinitura interna ed esterna nonché di impianti tecnologici e infissi esterni.

Poco distante da detto corpo di fabbrica vi è un altro avente superficie coperta di circa 165 mq realizzato con blocchetti in cls dello spessore di cm 30, solaio di copertura tipo "predal" dello spessore di cm 20. L'intero corpo di fabbrica ha un'altezza interna utile di circa cm 310.

L'edificio risulta rifinito in ogni parte: intonaco, pavimento in gres porcellanato, impianti idrico- elettrici e termico. L'impianto elettrico è privo dei relativi frutti e cavi elettrici. Mancano gli infissi esterni ed interni. Sono presenti tutti gli stipiti in travertino.

Ricapitolando Il lotto recintato misura in totale **mq 4863**, mentre i corpi di fabbrica misurano rispettivamente **mq 128** e **165 mq**

## **STIMA DEL BENE**

## **VALORE DELL'AREA**

L'agenzia del Territorio in data 25.01.2007, consegnava a questa Amministrazione, a seguito di incarico, la relazione di stima del bene, il cui valore di mercato veniva determinato in **€.123.655,60**.

## COMPUTO METRICO DEMOLIZIONE CORPI DI FABBRICA

Il primo corpo di fabbrica di circa 128 mq per un'altezza di 365 cm. Sviluppa una cubatura di mc 467,20;

Il secondo corpo di fabbrica di circa 165 mq per un'altezza di 310 cm. Sviluppa una cubatura pari a 511,50 mc

Il totale della cubatura è pari a 978,70 mc.

a) demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai in cemento armato effettuato con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta...ecc.....compreso il trasporto a discariche autorizzate e l'onere dello smaltimento e quant'altro occorre per dare l'opera compiuta ed a perfetta regola d'arte. Valutato vuoto per pieno €/mc 28,000 x 978,70mc =**€. 27.403,60**

In considerazione di quanto sopra il sottoscritto ritiene di proporre, come probabile valore di mercato complessivo del terreno in esame da porre a base d'asta il prezzo di **€. 77.703,66**

Tale valore, inferiore al valore di stima proposto dall'Agenzia del territorio tiene conto dei seguenti fattori:

- 1) ribasso del 15% sul valore di stima dell'Agenzia del territorio che tiene conto tanto del ribasso del 10% approvato con determina n. 485 del 05.12.2019 tanto di un ulteriore ribasso del 5% per la vetustà dell'immobile stesso
- 2) ribasso di **€. 27.403,60** necessario alla demolizione completa dei corpi di fabbrica abusivamente costruiti dalla società SEAGEST.

### Computo metrico estimativo:

Dalla sede municipale

TECNICO  
(Arch. Raffaele MARINOTTI)