

ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI BARI
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
FALLIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.F. 122/2019

Giudice delegato: Dott. Giuseppe Marseglia

Curatori del fallimento: Avv. Eugenio Mangone, Prof. Francesco Campobasso

RAPPORTO DI STIMA

Terreni in agro di Mottola (Ta) dell'estensione complessiva di 14.619 mq, ricadenti in parte, per circa 8.015,43 mq, in zona residenziale di espansione Comparto C.e.2.4¹, catastalmente identificati al Fg. 123, p.lle 67, 68 (parte), 69 (parte), 138 (parte), 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305 (parte), 309, 310, 743, 744 del Catasto Terreni del Comune di Mottola, ed in parte, per circa mq.6.603,57, in zona agricola, identificati al Fg. 123, p.lle 68 (parte), 69 (parte), 138 (parte), 305 (parte).

N.B. Le p.lle 68, 69, 138 e 305 ricadono in parte all'interno della perimetrazione del comparto edificatorio C.e.2.4 ed in parte all'esterno di esso, in zona agricola

TECNICO INCARICATO:

DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

¹ Con le precisazioni riportate ai capitoli 2.4 e 2.5

DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO
VIA NAPOLI 10 - 70123- BARI - TEL./FAX 080/5234800 CELL. 347/1160444
Partita Iva: 05560980723 - C.F. QGL MTT 69S25 A6621 -
POSTA-ELETTRONICA: ing.quagliariello@gmail.com
PEC: matteo.quagliariello@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. LOTTO DI VENDITA – GENERALITÀ E CARATTERISTICHE	2
2.1 DESCRIZIONE.....	3
A) <i>Proprietà</i>	3
B) <i>Intestazione catastale</i>	3
C) <i>Dati Catastali e rappresentazione in mappa dei suoli</i>	4
D) <i>Localizzazione dei suoli all'interno del contesto urbano</i>	7
2.2 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA.....	12
2.3 FORMALITÀ A CARICO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO DI VENDITA.....	16
2.4 STORIA E VICENDE URBANISTICHE DELLE AREE IN CUI RICADONO I SUOLI IN STIMA.....	17
2.4.1 <i>Premessa</i>	17
2.4.2 <i>Il “Piano Quadro” e la convenzione urbanistica del 1979</i>	19
2.4.3 <i>Gli edifici realizzati sulla base della convenzione urbanistica del 1979</i>	21
2.4.4 <i>Il Piano di Lottizzazione adottato nel 2015</i>	23
2.4.5 <i>Il diniego della Regione Puglia al Piano di Lottizzazione</i>	25
2.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SUOLI IN STIMA.....	33
2.5.1 <i>Regime vincolistico (Rapporti con la pianificazione sovraordinata a carattere regionale-PPTR)</i>	39
3. LOTTO DI VENDITA – VALUTAZIONE	47
3.1 L'incidenza del “diniego” espresso dalla Regione Puglia al rilascio del prescritto Parere di compatibilità paesaggistica.....	47
3.2 Procedimento di stima adottato per le aree in esame ricadenti nella zona edificatoria C.e.2.4 del PRG.....	47
3.3 Determinazione del valore attuale dell'area in stima.....	48
ELENCO ALLEGATI	50

1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura n.122/2019 relativa al fallimento della società [REDACTED] S.P.A.², il Giudice Delegato, su istanza della Curatela fallimentare, autorizzava i curatori del fallimento, con provvedimento depositato in data 10.12.2019, ad affidare al sottoscritto Ing. Matteo Quagliariello l'incarico della stima, tra gli altri, del compendio in esame.

2. LOTTO DI VENDITA – GENERALITÀ E CARATTERISTICHE

Terreni in agro di Mottola (Ta) dell'estensione complessiva di 14.619 mq, ricadenti in parte, per circa mq.8.015,43, in zona residenziale di espansione Comparto C.e.2.4³, catastalmente identificati al Fg. 123, p.lle 67, 68 (parte), 69 (parte), 138 (parte), 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305 (parte), 309, 310, 743, 744 del Catasto Terreni del Comune di Mottola, ed in parte, per circa mq.6.603,57, in zona agricola, identificati al Fg. 123, p.lle 68 (parte), 69 (parte), 138 (parte), 305 (parte).

N.B. Le p.lle 68, 69, 138 e 305 ricadono in parte all'interno della perimetrazione del comparto edificatorio C.e.2.4 ed in parte all'esterno di esso, in zona agricola.

² Di seguito anche semplicemente [REDACTED]
³ Con le precisazioni riportate ai capitoli 2.4 e 2.5

2.1 DESCRIZIONE

A) Proprietà

I suoli di proprietà della società fallita [REDACTED] S.P.A sono indicati di seguito, come risultante dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta [REDACTED]

- Proprietà per 1/1 delle particelle al Fg.123 n.ri 67, 68, 69, 138, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309, 310, 743, 744;

B) Intestazione catastale

I suoli risultano catastalmente intestati a:

- [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] (Proprietà per 1/1), per le particelle al Fg.123 n.ri 67, 68, 69, 138, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309, 310, 743, 744.

////

Le visure storiche catastali e l'estratto di mappa sono riportati in Allegato 1 alla presente relazione.

⁴ Per il periodo 01/01/1999-15/03/2012 la relazione riepilogativa e le relative ispezioni ipocatastali sono riportate in All.6; il periodo 15/03/2012-25-09-2019, invece, è stato oggetto di altra relazione tecnica già depositata in atti a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali ivi accluse

C) Dati Catastali e rappresentazione in mappa dei suoli

I suoli sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Mottola con i seguenti identificativi:

Particelle in testa a:

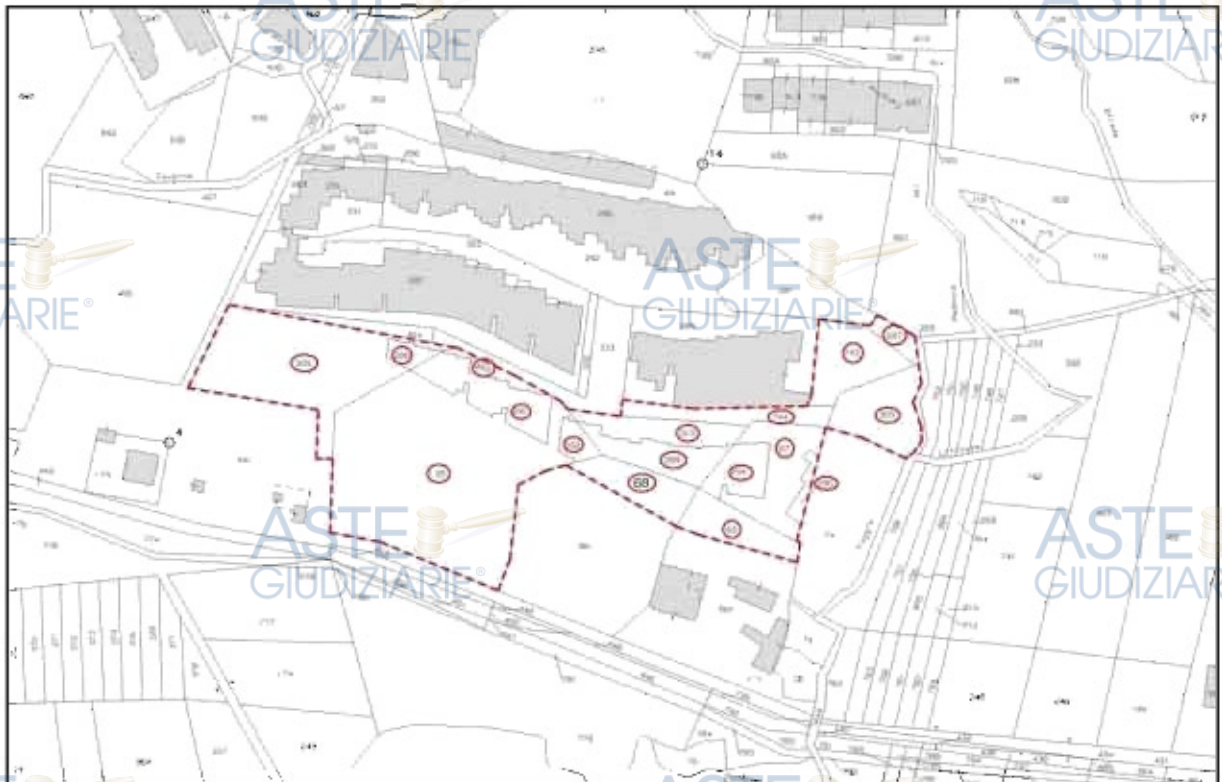
- [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] (Proprietà per 1/1);


Num.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superf (mq)	R.D.(€)	R.A.(€)
1	123	67	Mandorleto	2	846	2,40	1,97
2	123	68	Mandorleto	3	601	1,09	1,24
3	123	69	Mandorleto	3	556	1,01	1,15
4	123	138	Sem. Arbor.	3	4.997	10,32	10,32
5	123	287	Pascolo	3	156	0,16	0,05
6	123	288	Pascolo	3	151	0,16	0,05
7	123	289	Orto	1	697	7,20	4,86
8	123	291	Sem. Arbor.	3	742	1,53	1,53
9	123	292	Sem. Arbor.	3	180	0,37	0,37
10	123	293	Seminativo	3	116	0,24	0,24
11	123	294	Mandorleto	2	431	1,22	1,00
12	123	295	Mandorleto	2	103	0,29	0,24
13	123	305	Pascolo	3	2.449	2,53	0,76
14	123	309	Pascolo	3	697	0,72	0,22
15	123	310	Pascolo	3	592	0,61	0,18
16	123	743	Pascolo	3	920	0,95	0,29
17	123	744	Pascolo	3	385	0,40	0,12
Totale					14.619 mq		

- il raggruppamento delle particelle in esame⁵, confina a nord con i due complessi edificatori che insistono sulle p.lle 265 e 286, mentre, sui restanti lati, confina con terreni di natura agricola;
- il gruppo di p.lle n.ri 743,287 e 309 confina a ovest con il complesso edificatorio che insiste sulla p.lla n.286, mentre sui restanti lati, con terreni di natura agricola.

Le p.lle 744, 309 e 743, sono inoltre parzialmente interessate dalla viabilità provvisoria di accesso ai citati complessi immobiliari.

L'estratto di mappa rappresentativo della odierna situazione catastale del lotto in stima, costituito dalle particelle identificate al Fg. 123, n.ri 67, 68, 69, 138, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309,310,743,744, con la perimetrazione del relativo contorno, è rappresentato nelle immagini seguenti.



 Estratto di mappa catastale del foglio 123 con perimetrazione del lotto in stima

⁵ Escludendo le p.lle n.ri 743-287-309



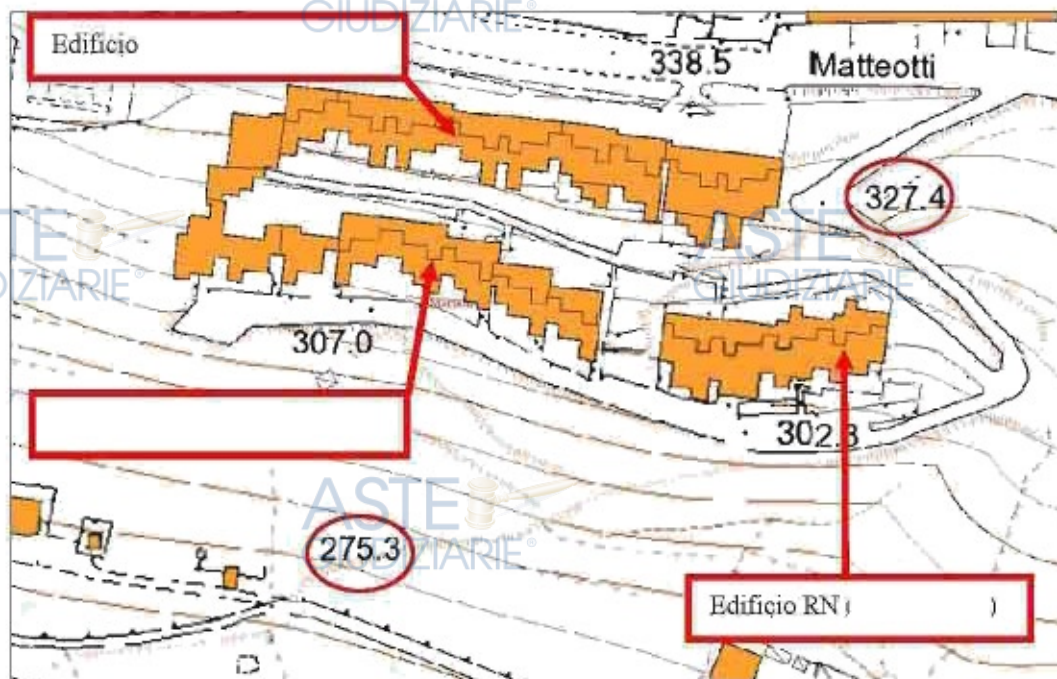
Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google su layer catastale

 Perimetrazione indicativa delle aree in stima

D) Localizzazione dei suoli all'interno del contesto urbano

I suoli in oggetto sono ubicati nel territorio comunale della cittadina Mottola (Ta), in corrispondenza del segmento periferico a sud dell'abitato, in un'area impervia che si presenta in pendio degradante in direzione nord-sud, lungo il versante sud della collina di Mottola. Il dislivello massimo tra le particelle è pari a circa 50 m, come evincibile dal seguente estratto della CTR della Regione Puglia.

Le aree in stima sono ubicate a sud e ad est di un complesso edilizio realizzato oltre 30 anni fa, sulla base delle previsioni del "Piano Quadro"⁶ del comparto edificatorio C.2.4 dell'allora vigente Programma di fabbricazione comunale e della successiva convenzione urbanistica di lottizzazione stipulata in data 01.03.1979⁷, costituito da tre edifici denominati R1A (Edificio [redacted]), R1B (Edificio [redacted]) e RN (Edificio [redacted]), che presentano accesso da via G. Matteotti.

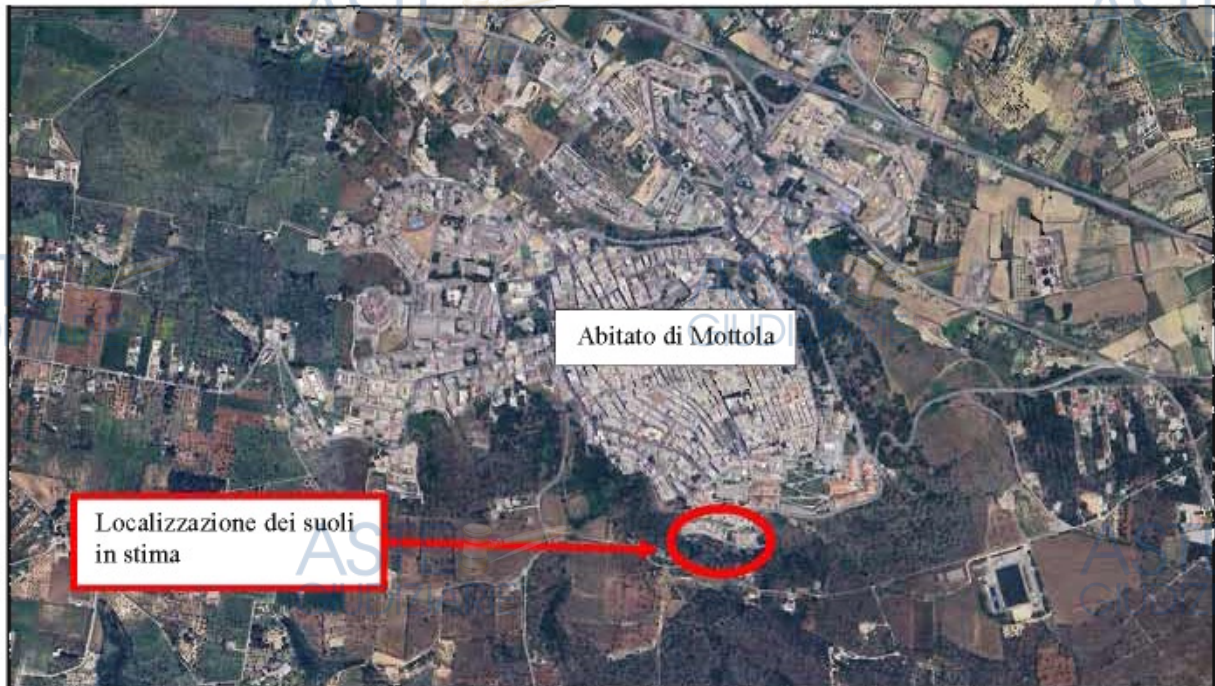


⁶ Approvato dalla Regione Puglia nel 1977

⁷ Che interessava le aree ricomprese nel c.d. Comparto C.2.4/Ovest

⁸ Dante causa della società [redacted]


Trattandosi di aree impervie con presenza di rocce affioranti e folta vegetazione arborea ed erbacea, esse non presentano un accesso diretto né agevole, tranne che in corrispondenza della viabilità adiacente i citati complessi edilizi, come mostrato nelle foto seguenti.



Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google da cui si evidenzia la localizzazione dell'area in stima, nel quadrante Sud del nucleo urbano di Mottola adiacente alla via. G. Matteotti



Vista aerea estratta da Google Earth con indicazione dell'ubicazione dell'area in stima nell'ambito del contesto urbano

 Perimetrazione indicativa delle aree in stima



Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google da cui si evidenzia la localizzazione dell'area in stima con indicazione dei con visivi relativi alle foto seguenti



Foto n.1: Vista da est verso ovest delle aree in stima, percorrendo la viabilità provvisoria (che insiste in parte sulle p.lle di causa n.744, 309 e 743) di accesso ai complessi edilizi posti ai margini delle particelle di causa.



Foto n.2: Vista da nord/nord-est verso sud/sud-ovest delle aree in stima

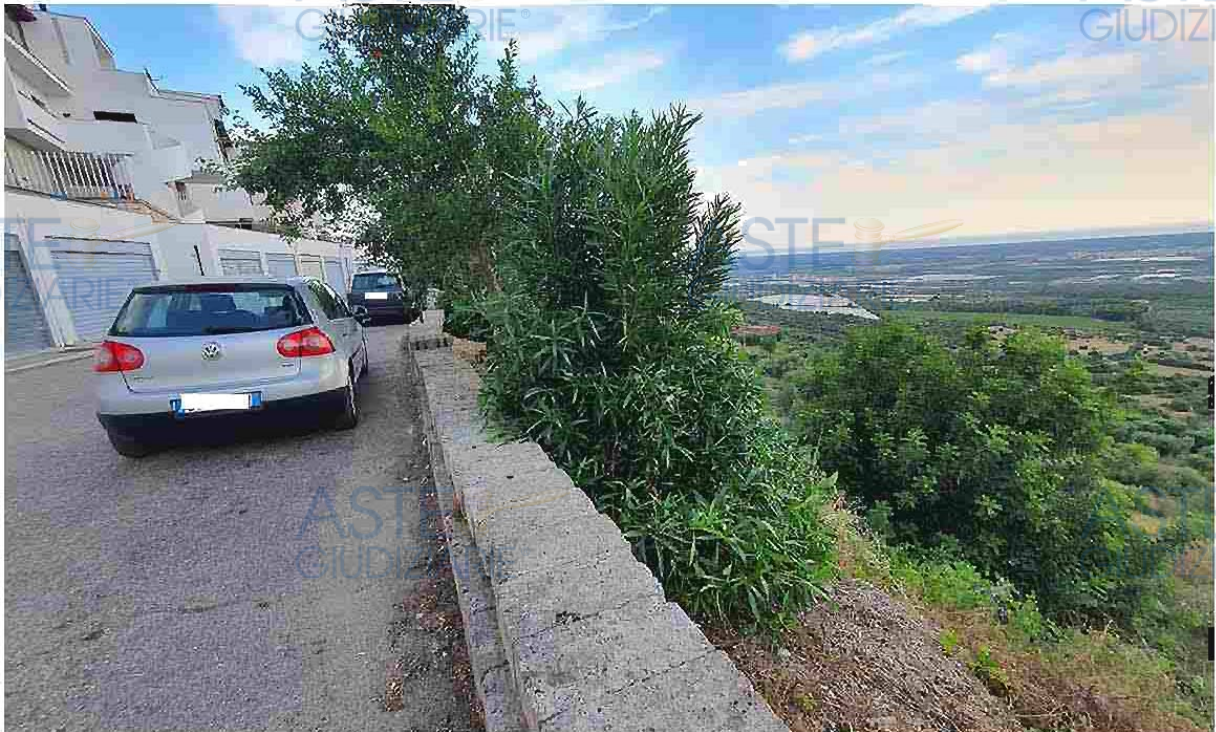


Foto n.3: Vista da nord/nord-ovest verso sud/sud-est delle aree in stima

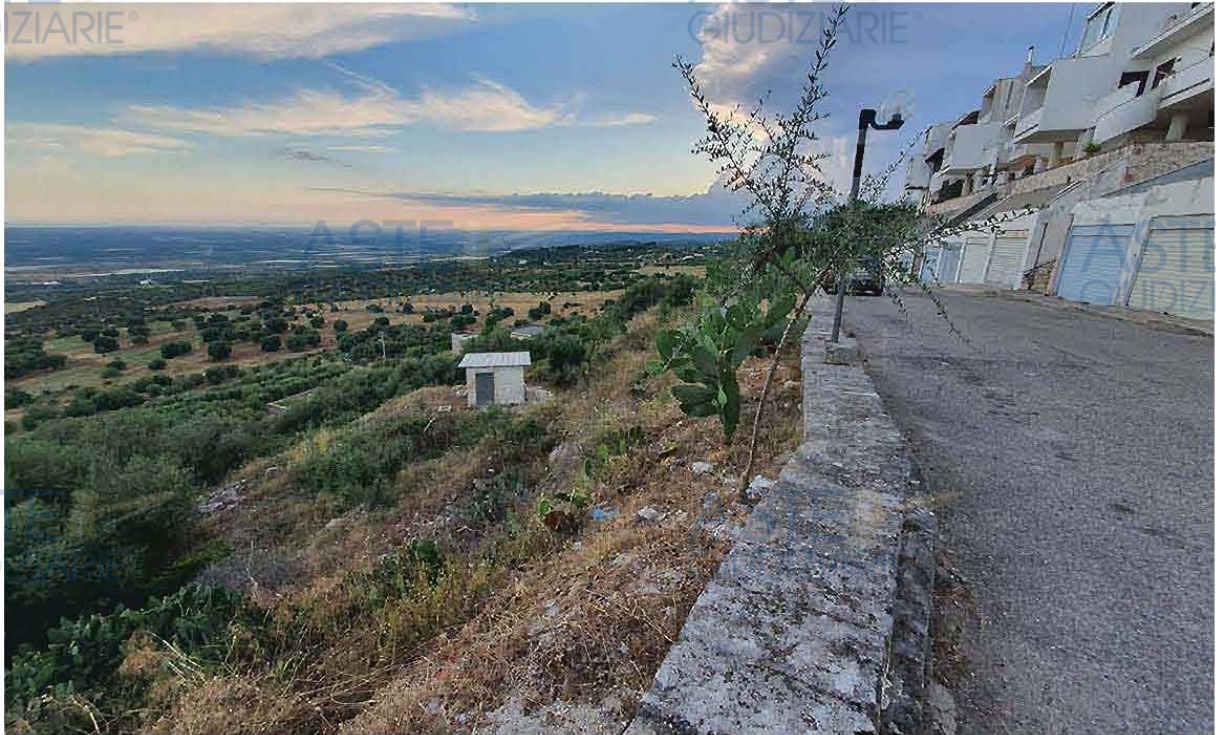


Foto n.4: Vista da nord/est verso sud/ovest delle aree in stima

2.2 TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali commissionate dalla Curatela alla ditta [REDACTED] (per il periodo 01/01/1999-15/03/2012 la relazione riepilogativa e le relative ispezioni ipocatastali sono riportate in All.6, mentre il periodo 15/03/2012-25-09-2019, è stato oggetto di altra relazione tecnica già depositata in atti⁹ a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali ivi accluse) emerge la seguente ricostruzione inerente i suoli in stima della [REDACTED] siti in MOTTOLA.

Vicende traslative delle particelle:

- MOTTOLA Foglio 123 Particella 67,
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 68,
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 69,
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 138,
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 287 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 288 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 289 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 291 (ex 138),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 292 (ex 138),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 293 (ex 138),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 294 (ex 67),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 295 (ex 67),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 305 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 309 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 310 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 743 (ex 274),
- MOTTOLA Foglio 123 Particella 744 (ex 274),

Le particelle indicate al punto **A)** e precisamente le nn. **67, 68, 69, 138, 274 (originaria delle 743 e 744), 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309, 310**, si appartenevano al ventennio rispettivamente alla società [REDACTED] S.p.A. con sede in [REDACTED] per esserle pervenute dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù di atto di fusione per incorporazione rep. 53794 a rogito notar Arturo Della Monica del 01/08/1995, trascritto a Taranto il 10/08/1995 ai nn. 13168 di R.G. e 11058 di R.P.; alla [REDACTED] precedentemente identificata come S.p.A., pervennero con atto di compravendita rep. 67434 per notar Riccardo Frascolla del 23/07/1987 trascritto a Taranto il 21/08/1987 ai nn. 15209 di R.G. e 13015 di R.P. rispettivamente la particella **69** da [REDACTED] nato a [REDACTED] la particella **68** da [REDACTED] nata

⁹ Recante la prima parte dal titolo "RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA [REDACTED] SPA A DECORRERE DALL'ATTO DI SCISSIONE DEL 15/3/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA [REDACTED] SPA, SINO ALL'ATTUALITÀ"

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
a [redacted] e le particelle **67, 138, 274, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309, 310**, dalla società [redacted] con sede in [redacted]

Con Verbale di assemblea straordinaria atto a rogito notar Maria Lanzillotta del 04/07/1988, trascritto a Taranto il 29/09/1988 ai nn. 17640 di R.G. e 14229 di R.P., la [redacted] S.p.A. con sede in [redacted] si trasformava in S.R.L..

Con frazionamento del 14/04/2000 prot. n. 52065 in atti dal 14/04/2000 (n. 547.2/2000) veniva soppressa la particella 274 che originava, tra le altre, le odierne particelle **743** di a. 9.20 e **744** di a. 3.85.

Infine, con atto di scissione per notar Nicola Capuano del 15/03/2012, rep. 129463 racc. 33366, trascritto a Taranto in data 17/04/2012 ai nn. 8585 di R.G. e 6788 di R.P., tutte le particelle sopra indicate, e precisamente le nn. **67, 68, 69, 138, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309, 310, 743 e 744**, venivano trasferite dalla [redacted] S.P.A. alla società [redacted] sede in [redacted]

Successivamente veniva trascritta il 29/05/2012 ai nn. 12052 di R.G. e 9621 di R.P. la rettifica del precedente atto di scissione per errata indicazione del codice fiscale della [redacted] S.P.A. [redacted] che deve intendersi 07327050725.

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
- **ATTO DI SCISSIONE, COSTITUTIVO DELLA SOCIETA'** [redacted], **DEL 15/03/2012 PER NOTAIO LUDOVICO CAPUANO DI NAPOLI, TRA LE SOCIETA'**
- **ALTRE TRASCRIZIONI A FAVORE DI RILIEVO**

Con **Atto di scissione del 15/03/2012** per notaio Capuano di Napoli Rep.129463, registrato a Napoli il 12/04/2012 al n° 79021/1T, le società [redacted] SpA e [redacted] Società per Azioni si scindevano "mediante assegnazione di parte del proprio patrimonio analiticamente riportato nel citato progetto di scissione ad una società di nuova costituzione denominata [redacted]". Trattasi del progetto di scissione approvato con rispettive delibere di assemblea straordinaria del 22/12/2011 delle due società, Rep. 129083 e 129084 del medesimo notaio.

In tale atto veniva stabilito, in particolare e tra l'altro, quanto segue:

Articolo 3

La società [redacted] Società per azioni" ha sede in [redacted] e si propone di svolgere le seguenti attività:

1- ATTIVITA IMMOBILIARE

L'attività immobiliare nella sua più ampia accezione in ordine ad immobili, complessi e manufatti civili, commerciali ed industriali e più precisamente, in relazione a detti immobili, l'acquisto, la vendita in blocco e/o frazionata, la assunzione e la disposizione di diritti reali su di essi, l'amministrazione, la gestione, la locazione e la sublocazione anche ultranovennale.

La valutazione, il restauro, la costruzione, la demolizione, la ristrutturazione, la ricostruzione e quanto altro.

2- ATTIVITÀ EDILE ED AFFINE

[...]

3- ATTIVITÀ IMPIANTISTICA

[...]

4 - ATTIVITÀ DI HOLDING

[...]

Articolo 5

Il capitale della società è fissato in euro 6.000.000.00 (seimilioni e centesimi zero) diviso in n.ro 60.000 (sessantamila) azioni, così ripartito. Tra i soci ...

[...]

Articolo 11

Ai soli fini della trascrizione della voltura e dell'iscrizione del presente atto nel Registro Imprese si precisa:

a) che gli immobili di proprietà delle società [redacted] S.p.A. e [redacted] S.p.A., assegnati alla società [redacted] S.p.A." sono descritti nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "C";

b) che le partecipazioni societarie di proprietà delle società [redacted] S.p.A. e [redacted] S.p.A., assegnate alla società [redacted] S.p.A. sono descritti nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "D";

c) che gli automezzi di proprietà delle società [redacted] S.p.A. e [redacted] S.p.A., assegnati alla società [redacted] S.p.A. sono descritti nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "E" ...".

I beni conferiti alla [redacted] rientravano, quanto ai registri immobiliari, nella competenza delle Conservatorie R.R.I.I. di Bari, Trani, Taranto e Roma.

All'atto di scissione anzidetto seguirono diverse rettifiche.

Si riportano qui gli estremi delle trascrizioni effettuate presso ciascuna Conservatoria dell'atto di scissione e quelle degli atti di rettifica precisando il contenuto di questi ultimi.

Si riportano inoltre le trascrizioni a favore di [redacted] di rilievo, successive all'atto costitutivo del 15/03/2012.

TRASCRIZIONI DELL'ATTO DI SCISSIONE E SUE RETTIFICHE PRESSO LA CONSERVATORIA DI TARANTO

A FAVORE

N. 8585 del 17/04/2012 TARANTO Part. 6788 SCISSIONE SOCIETA'

A FAVORE [redacted] S.P.A.

per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO [redacted] SPA

per 1/1 PIENA PROPR.

Atto [redacted] del 15/03/2012

*** FORMALITA' RETTIFICATA CON.T. 12052/9621 DEL 29/5/12 ***

COD. ATTO: 100 ATTO DI SCISSIONE.

N. 12052 del 29/05/2012 TARANTO Part. 9621 SCISSIONE SOCIETA'

A FAVORE [redacted] S.P.A.

per 1/1 PIENA PROPR.

CONTRO [redacted] SPA NOCI

per 1/1 PIENA PROPR.

Atto [redacted] del 15/03/2012

COD. ATTO: 8100 ATTO DI SCISSIONE.

* RETTIFICA ALLA T. 8585/6788 DEL 17/4/2012 *

SI RETTIFICA LA T. 8585/6788 DEL 17/4/2012 IN RIF. AL CODICE FISCALE DELLA [redacted] SPA CHE DEVE INDENDERSI [redacted] ANZICCHE' [redacted]

Con il predetto atto di scissione del 15/03/2012 e con le suddette rettifiche dello stesso, gli immobili in stima venivano conferiti nella [redacted] S.p.A. proveniendo dalla [redacted] S.p.A.

IMMOBILI CONFERITI A [redacted] spa [redacted] spa

[...]

F) MOTTOLA (TA)

1) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 67, are 8, ca 46, mandorleto, cl. 2, R.D. Euro 2,4, R.A. Euro 1,97

2) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 68, are 6, ca 1, mandorleto, cl. 3, R.D. Euro 1,09, R.A. Euro 1,24

3) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 69, are 5, ca 56, mandorleto, cl. 3, R.D. Euro 1,01, R.A. Euro 1,15

4) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 138, are 49, ca 97, semin. arbor., cl. 3, R.D. Euro 10,32, R.A. Euro 10,32

5) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 287, are 1, ca 56, pascolo, classe 3, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,05

6) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 288, are 1, ca 51, pascolo, d. 3, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,05

7) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.Illa 289, are 1, ca 97, orto, d. 1, R.D. Euro 7,2, R.A. Euro 4,86

- 8) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 291, are 7, ca 42, semin. arbor., cl. 3, R.D. Euro 1,53, R.A. Euro 1,53
9) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 292, are 1, ca 80, semin. arbor., cl. 3, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,37
10) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 293, are 1, ca 16, semini arbor., d. 3, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,24
11) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 294, are 4, ca 31, mandorleto, cl. 2, R.D. Euro 1,22, R.A. Euro 1,00
12) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 295, are 1, ca 3, mandorleto, d. 2, R.D. Euro 0,29, R.A. Euro 0,24
13) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 305, are 24, ca 49, pascolo, cl. 3, R.D. Euro 2,53, R.A. Euro 0,76
14) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 309, are 6, ca 97, pascolo, cl. 3, R.D. Euro 0,72, R.A. Euro 0,22
15) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 310, are 5, ca 92, pascolo, cl. 3, R.D. Euro 0,61, R.A. Euro 0,18
16) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 743, are 9, ca 20, pascolo, cl. 3, R.D. Euro 0,95, R.A. Euro 0,29
17) immobile riportato nel Catasto Terreni del Comune di Mottola (TA) al Foglio 123, P.IIa 744 ettari 0, are 3, ca 85, pascolo, cl. 3, R.D. Euro 0,4, R.A. Euro 0,12.

2.3 FORMALITÀ A CARICO DEGLI IMMOBILI RICOMPRESI NEL LOTTO DI VENDITA

Dalle ispezioni ipocatastali ventennali rispetto alla data di trascrizione della sentenza di fallimento, commissionate dalla Curatela alla ditta [REDACTED] (per il periodo 01/01/1999-15/03/2012 la relazione riepilogativa e le relative ispezioni ipocatastali sono riportate in All.6, mentre il periodo 15/03/2012-25-09-2019, è stato oggetto di altra relazione tecnica già depositata in atti¹⁰ a cui si rimanda unitamente alle relative ispezioni ipocatastali ivi accluse) risultano le seguenti formalità a carico degli immobili oggetto di vendita:

GRAVAMI:

Nel periodo in esame dal 1.1.1999 al 30/07/2012 si rileva la seguente formalità pregiudizievole:

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA N. 18683 DI R.G. E 4173 DI R.P. DEL 06/07/2010

A favore della Banca Popolare di Bari – Società Cooperativa per Azioni e contro la società [REDACTED] S.P.A. con sede in Noci, iscritta per la complessiva somma di € 20.000.000,00 a fronte di capitale di € 10.000.000,00 della durata di anni 2, gravante su tutte le particelle oggetto di esame.

A margine della formalità si rileva annotazione in data 04/07/2012 ai nn. 14743 di R.G. e 1526 di R.P. di “Proroga e rimodulazione del piano di rimborso di debitoria in conto corrente” fino al 31/12/2020.

Si precisa che al di fuori del periodo in esame si riscontra la seguente formalità e precisamente:

ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA N. 18706 DI R.G. E 1934 DI R.P. DEL 15/12/1995

A favore della Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. e contro la società [REDACTED] S.P.A. con sede in Noci, iscritta per la complessiva somma di Lire 3.375.000.000 su porzione del fabbricato in Mottola non censito al NCEU perché in corso di costruzione ma realizzato sull’area identificata con le particelle 274 di a. 28.20 e 286 di a. 11.80.

Dalla disamina delle formalità successive e delle conseguenti annotazioni di restrizione a margine della formalità, la particella interessata dal fabbricato risulta essere la 286 con una porzione della 274 dove quest’ultima, a seguito di frazionamento, ha originato le odierne 287, 288, 289, 305, 309, 310, 743 e 744 che, a parere dello scrivente, non sono da considerarsi contemplate fra quelle su cui grava l’ipoteca.

Ulteriori precisazioni:

Si è rilevato nella storia ventennale catastale della particella 293 l’instestazione di tali [REDACTED] [REDACTED] riviniente da successione del 04/06/2000 di soggetto non indicato nella cronologia; effettuata un’ulteriore ispezione ipotecaria sull’immobile non è stata rilevata la trascrizione della successione: si ritiene pertanto che trattasi di un’errata voltura.

Si precisa inoltre che l’Ufficio non ha apposto a margine né riserve né annotazioni.

Presso la Conservatoria di Bari veniva trascritta la Sentenza di Fallimento al N. 46248 del 17/10/2019 Part.33 195 A FAVORE [REDACTED] S.P.A. (MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO)

CONTRO [REDACTED] S.P.A. [REDACTED]

Atto TRIB. BARI . del 25/09/2019

////

¹⁰ Recante la prima parte dal titolo “RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA [REDACTED] SPA A DECORRERE DALL’ATTO DI SCISSIONE DEL 15/3/2012 PER NOTAIO CAPUANO, COSTITUTIVO DELLA [REDACTED] SPA, SINO ALL’ATTUALITÀ”

2.4 STORIA E VICENDE URBANISTICHE DELLE AREE IN CUI RICADONO I SUOLI IN STIMA

2.4.1 Premessa

Le aree oggetto di stima, catastalmente estese 14.619 mq, ricadono in località "Cozzere", in un segmento urbano ubicato lungo il versante collinare a sud di via G. Matteotti, nonché a sud di alcuni complessi immobiliari realizzati negli anni '80/'90 del secolo scorso, il cui iter edilizio/urbanistico sarà descritto di seguito. La suddetta ubicazione delle aree in stima è mostrata nelle sottostanti immagini cartografiche storiche estratte dal SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Ministero dell'Ambiente (datate 1989 e 1997) e dalla Cartografia odierna di Google (anche rappresentata su layer catastale).



Ortofoto estratta dalla Cartografia di Google su layer catastale





Ortofoto estratta dalla Cartografia del Ministero dell'Ambiente (1989)




Ortofoto estratta dalla Cartografia del Ministero dell'Ambiente (1997)

Il rapporto odierno fra le aree in stima e l'edificato esistente è rappresentato nella seguente immagine aerea.



Vista aerea estratta da Google Earth con indicazione dell'ubicazione dell'area in stima nell'ambito del contesto urbano

 Perimetrazione indicativa delle aree in stima

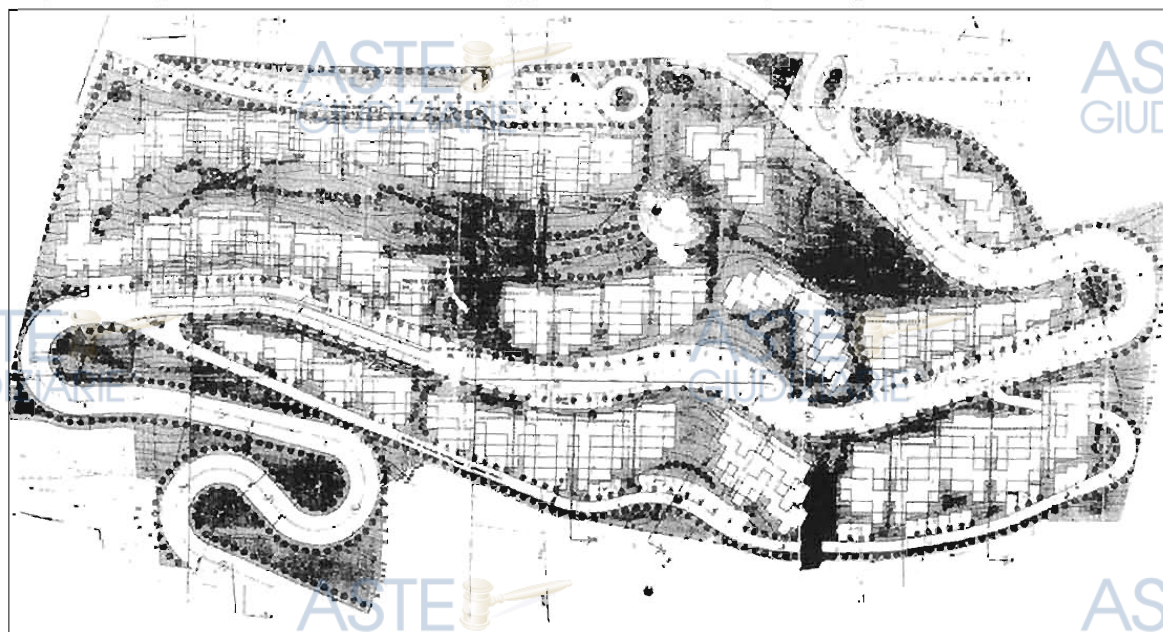
2.4.2 Il "Piano Quadro" e la convenzione urbanistica del 1979

In data 31.09.1972 il Comune di Mottola adottava il Regolamento Edilizio e l'annesso Programma di Fabbricazione (PdF), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.631 del 1977. Il PdF prevedeva lo sviluppo, a sud dell'abitato, di zone residenziali di espansione, tra cui la zona C.2.4, oggetto della presente indagine, a valle di via Matteotti, come mostrato di seguito.



Estratto della tavola del Programma di Fabbricazione con indicazione del Comparto C.2.4

Successivamente il Comparto C.2.4 veniva interessato da un c.d. "Piano Quadro", approvato dalla Regione Puglia con D.R. n. 2645/77, rappresentato nella seguente planimetria.



Piano Quadro della zona di espansione C.2.4

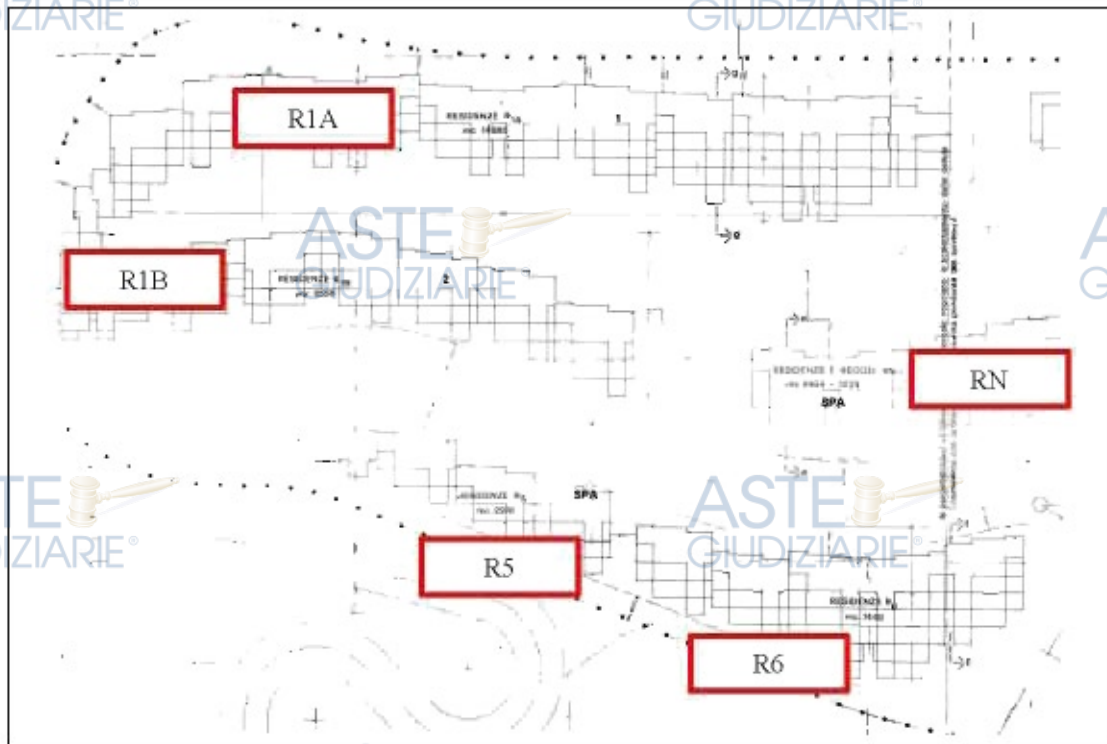
In data 31.10.1978, con DCC n.191, veniva approvato il Piano di Lottizzazione del Sub-Comparto C.2.4/A¹¹, relativo alla sola parte ovest del comparto C.2.4, e veniva autorizzata la stipula della convenzione urbanistica sottoscritta con atto pubblico a notar Vincenzo Vinci di Taranto in data 01.03.1979 tra i lottizzanti¹² ed il Comune di Mottola.

¹¹ Di seguito anche denominato "C.2.4/ovest"

¹² Proprietari delle p.lle n.ri 67, 138, 66, 183, 274 (██████████ srl) e n.64 (Coop. ██████████ l'")

2.4.3 Gli edifici realizzati sulla base della convenzione urbanistica del 1979

Il PdL del comparto C.2.4/ovest prevedeva la realizzazione di cinque corpi edilizi denominati R1A, R1B, RN, R5 ed R6; di essi venivano realizzati esclusivamente gli edifici R1A [redacted] 1), R1B [redacted] 2) e R1B [redacted] srl¹³⁾, mentre, in relazione al previsto edificio R5, la [redacted] seppure già dotata di Concessione Edilizia rilasciata il 01.02.1991 al n.10137 (pratica ed. n.16 bis/1985), rinunciava, in quel frangente, alla relativa edificazione.



¹³ Dante causa della odierna società fallita [redacted] S.P.A.

Lo stato di completamento del Comparto C.2.4 è rappresentato nell'immagine seguente.



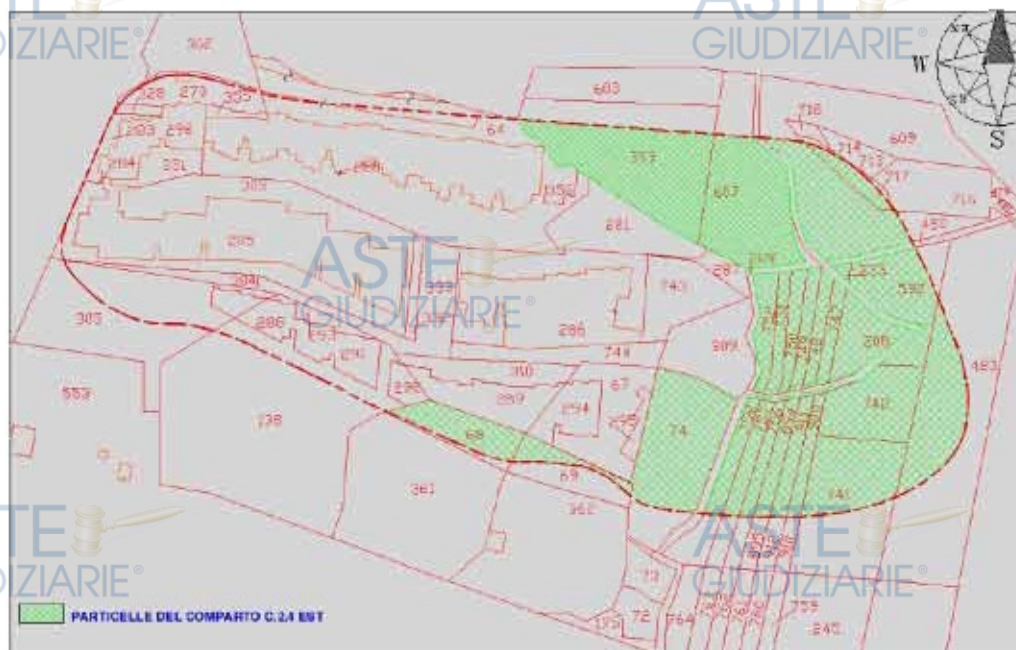
Vista aerea estratta da Google con indicazione della perimetrazione del Comparto C.2.4 e degli edifici R1A, R1B e RN realizzati

 Perimetrazione indicativa del Comparto C.2.4

2.4.4 Il Piano di Lottizzazione adottato nel 2015

Alcuni proprietari del Comparto C.2.4/est, già a partire dal 1991 presentavano un piano di lottizzazione a completamento dell'intero comparto C.2.4; l'istanza veniva riproposta nel 1996 ed ancora nel 2003 (ottenendo l'adesione, in tale sede, di tutti i proprietari dei fondi interessati).

Di seguito sono rappresentate le aree del Comparto C.2.4/est che erano interessate dal nuovo PdL.



Con deliberazione di C.C. n. 64 del 11/12/2006, il Comune riteneva che *“allo stato il piano di lottizzazione del sub comparto C.2.4. est, presentato in data 17/1/1996 e 6/3/2003, non è conforme alle previsioni del vigente PRG”* e ne disponeva il rigetto¹⁴.

L'impugnazione del diniego veniva accolta in sede amministrativa (TAR Puglia-Lecce n.1767/08) ed a seguito di tale pronunciamento, il Piano di Lottizzazione veniva adottato con delibera di C.C. n.69 del 30/12/2009.

¹⁴ Nelle more, il Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.51 del 14/07/1993, veniva approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.483 del 31/03/2005, nell'ambito del quale la zona C.2.4 veniva denominata C.e.2.4 (Le Zone C.e.–Piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione sono disciplinate dall'art.2.21 delle NTA)

Sulla base delle opposizioni ed osservazioni presentate nei termini di pubblicazione, e delle indicazioni del Servizio Urbanistico del Comune, il PdL veniva rielaborato, *“per prevedere la completa sistemazione urbanistica dell'intero C2.4 (Est + Ovest) concordata tra i proprietari ..., condivisa dall'Amministrazione Comunale per l'interesse pubblico insito nella completa realizzazione delle opere pubbliche infrastrutturali di quel versante ...”* (cfr. Relazione generale al PdL) ed in data 27.11.2015, con Delibera di Consiglio Comunale n.57 avente ad oggetto: *“Completamento della zona est e della zona ovest parzialmente edificata e priva di urbanizzazione; Piano di lottizzazione Ce 2 4, adozione”*, veniva adottato il Piano di Lottizzazione della zona C.e.2.4¹⁵. Il PdL rimodulava anche i diritti volumetrici residui relativi alle aree ricadenti nel Comparto C.2.4 ovest le cui previsioni erano rimaste inattuato.

All'adozione del PdL nel 2015 non seguiva l'approvazione definitiva in quanto gli uffici preposti della Regione Puglia negavano, con Determinazione Dirigenziale del 27.07.2018, il prescritto PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, come meglio descritto al paragrafo successivo.

////

¹⁵ *“RITENUTO che il Piano presentato si configura come completamento della zona est ... e come riqualificazione della zona ovest parzialmente edificata e priva di urbanizzazioni”*.(cfr. DCC n.57/2015)

2.4.5 Il diniego della Regione Puglia al Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione-Completamento del Comparto di attuazione C.e.2.4, adottato con Delibera di C.C. n.57 del 27.11.2015 veniva sottoposto al richiesto Parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR.

In data 27.07.2018, con Determinazione n.152, il Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia, esprimeva il proprio diniego e pertanto determinava ***“DI NON RILASCIARE, per le motivazioni richiamate nelle premesse, il PARERE DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, al Comune di MOTTOLA (TA) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione - Completamento Comparto di Attuazione C.e.2.4 adottato con Delibera CC n.57 del 27.11.2015”.*** (cfr. All.3)

Si riporta di seguito per esteso il suddetto parere di diniego Regionale.

(DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO)

EVIDENZIATO CHE

Il Piano di Lottizzazione in oggetto adottato con Delibera di CC n. 57 del 27.11.2015 ricade in una area del territorio comunale tipizzata come “Zona - C.e. Piani Esecutivi Vigenti” dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con DGR n.483 del 05.03.2005 e interessa il Comparto C.e.2.4.

[...]

Con Delibera di CC n. 69 del 30.12.2009 è stato adottato il “Piano di Lottizzazione C.e 2.4 Est” come proposto dai proprietari. Tuttavia a seguito alla Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola prot. n. 8781 del 15.06.2011 è stato presentato da parte dei proprietari un nuovo progetto di Piano di Lottizzazione, per cui il procedimento aperto con la suddetta Delibera di CC n. 69 del 30.12.2009 è stato archiviato, e con successiva Delibera di CC n. 57 del 27.11.2015 il Comune di Mottola ha adottato il “Piano di lottizzazione C.e 2.4 Est” così come riproposto.

Dalla documentazione trasmessa si rappresenta che il progetto prevede la realizzazione di corpi di fabbrica destinati ad edilizia residenziale privata organizzati in n.6 lotti (lotti 1,...,5 nella zona Est e lotto 6 nella zona Ovest) con tipologie residenziali plurifamiliari di tre piani fuori terra (h max 11,00 m) i cui schemi tipologici a gradoni riprendono quelli già esistenti nella parte Ovest.

Nella parte centrale del comparto sono previste a valle delle aree a verde attrezzato, nella parte a monte una scuola materna.

Lo strumento urbanistico attuativo ricade su aree individuate in catasto al fg. n.123 rispettivamente nella parte:

- Est; p.lle nn. 607, 609, 717, 369, 483, 208, 592, 742, 741, 74, 233, 747, 748, 909, 911, 749, 849, 750, 751, 752, 756, 757, 758, 69, 68,
- Ovest; p.lle nn. 355, 64, 280, 270, 281, 356, 285, 303, 304, 332, 333, 284, 283, 296, 328, 331, 67, 138, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 305, 309, 319, 743, 744, 286, 209, 480.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi

- Superficie territoriale mq 39.376
- Indice di Fabbricabilità Territoriale mc/mq 1,5
- Volume realizzato mc 27.007,72
- Volume da realizzare mc 28.932,48
- Volume totale mc 55.930,20
- Abitanti complessivi insediabili n.559
- Aree per standard di piano mq 13.473

(TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE – PPTR)

Premesso che il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del Comune di Mottola approvato con DGR n. 483 del 05.03.2005, non risulta adeguato ai sensi dell'art. 97 delle NTA al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, si rileva quanto segue:

- Struttura Idro - geomorfologica:

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio dal "Versante" sottoposto agli indirizzi di cui all'art. 51, alle direttive di cui all'art. 52 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 53.

- Struttura ecosistemica e ambientale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento non è interessata da beni paesaggistici della suddetta struttura;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura nel dettaglio:

• da "Prati e pascoli naturali" sottoposti agli indirizzi di cui all'art. 60, alle direttive di cui all'art. 61 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 66, le quali per espressa previsione del medesimo art. 66. S "si applicano in tutte le zone territoriali omogenee a destinazione rurale";

• marginalmente dall'Area di rispetto del Parco delle Gravine" sottoposta agli indirizzi di cui all'art. 69, alle direttive di cui all'art. 70 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 72;

- Struttura antropica e storico-culturale

- Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da beni paesaggistici del suddetto sistema nel dettaglio da "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", e più precisamente dalla Dichiarazione di interesse pubblico art. 134 D.Lgs. n.42/2004, denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona posta a valle del viale Turi, del centro abitato, del belvedere Ammiraglio Sansonetti e della strada statale Gioia-Taranto, nel comune di Mottola (Taranto)" decretata il 14.04.1967, ai sensi del titolo II del D.Lgs n 490/1999 (parte III del D.Lgs n 42/12004 n.d.r) con le seguenti motivazioni:

"La zona ha notevole interesse pubblico perché a partire dal belvedere Ammiraglio Sansonetti sino tutto il viale Giuseppe Turi, costituisce uno stupendo quadro naturale nonché un complesso di valore estetico e tradizionale, comprendendo nel panorama gli abitati di Palagianello, Palagiano, Massafra, il golfo di Taranto, il bosco di Sant'Antuono e la zona denominata "Le matine" fin verso S. Basilio; il tutto in una mirabile ed incantevole fusione di colori tra il verde degli ulivi e della campagna ed il rosso cupo della terra che si estende sino al mare Jonio" (scheda PAE n.90). Il suddetto bene paesaggistico è soggetto agli indirizzi di cui all'art.77 alle direttive di cui all'art.78 nonché alle prescrizioni di cui all'art. 79;

- Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area d'intervento non è interessata da ulteriori contesti paesaggistici della suddetta struttura;

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

A seguito dell'approvazione del PPTR per l'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi è necessario valutare la compatibilità al PPTR verificando la coerenza dello strumento urbanistico con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica del Piano di lottizzazione in oggetto, sulla base della documentazione trasmessa, si rappresenta, così come già evidenziato nella nota prot. n.5118 del 25.06.2018, che l'intervento ricade nell'Ambito Territoriale dell'"Arco Jonico Tarantino" ed in particolare nella Figura Territoriale denominata "Il paesaggio delle gravine ioniche".

Il valore paesaggistico-ambientale dell'ambito territoriale in esame è rilevabile nelle componenti strutturanti il paesaggio dell'anfiteatro naturale che si affaccia sul mare ionico al centro del quale c'è la città di Taranto. Esso è definito a nord -est dalle ultime propaggini del rilievo murgiano, digradanti verso una pianura terrazzata estesa fino all'importante sistema a di cordoni dunali, mentre a sud-est dalla pianura terrazzata circondata dai bassi rilievi delle Murge tarantine, proseguendo sino al mare. La struttura a fasce dell'anfiteatro tarantino è solcata trasversalmente dal sistema delle gravine che incidono profondamente i substrati caratterizzanti questo ambito soprattutto nel versante occidentale. A questo sistema si associa quello insediativo che è sviluppato in stretto rapporto con la struttura morfologica dell'ambito soprattutto nell'area occidentale dove le gravine e le lame hanno costituito l'asse portante per lo sviluppo degli stessi. In particolare nella zona occidentale i centri urbani, come, Ginosa, Laterza, Castellaneta, Palagianello, Massafra e Mottola sono localizzati sulle alture circostanti e si attestano sul ciglio delle gravine lungo una viabilità a pettine strutturando il contesto paesaggistico di riferimento e rappresentando con i rispettivi nuclei storici, posti sui monti fulcri visivi antropici dell'ambito.

Con riferimento al contesto paesaggistico di riferimento, il territorio di Mottola così come descritto nella scheda d'ambito 5.8 del PPTR è parte integrante del cosiddetto "Paesaggio della zona murgiana". Di fatti verso sud-est le Murge Tarantine, che si allungano tra Mottola e Crispiano e tra Crispiano e Lizzano, riaffiorano in una serie di rilievi discontinui aventi pareti con pendenze molto accentuate che si staccano nettamente dal paesaggio circostante. Su questi rilievi spiccano i centri di Mottola, Grottaglie e Montemesola, i quali,

posti in posizione cacuminale, dominano il golfo di Taranto, la vallata tra Grottaglie e San Giorgio Ionico e l'estesa pianura fino a Pulsano e Leporano, rappresentando pertanto "riferimenti visuali naturali e antropici per la fruizione del paesaggio regionale". Nel merito il PPTR nell'elaborato 3.2.12.1 "la struttura percettiva e della visibilità" ha riconosciuto tra i "Principali fulcri visivi antropici" del contesto paesaggistico di riferimento: gli insediamenti di Mottola, Montemesola e Grottaglie, in quanto riferimenti visuali alla scala d'ambito e potenziali punti panoramici, mentre i rilievi dei monti i loro versanti e pendenze sono parte integrante dei cosiddetti "orizzonti persistenti" ovvero le zone ad alto, medio e basso grado di esposizione visuale che rappresentano i luoghi di maggiore vulnerabilità per le possibili trasformazioni del territorio (inserimento di parchi eolici e fotovoltaici, trasformazioni agrarie impattanti, espansione di aree residenziali o industriali ecc...).

Con riferimento all'area d'intervento essa interessa la parte meridionale del versante della collina di Mottola, ed è pertanto parte integrante dei cosiddetti "orizzonti persistenti" perimetrati dal PPTR e che caratterizzano "l'arco ionico tarantino", uno dei 5 "grandi scenari di riferimento" individuati dal PPTR nell'elaborato 3.2.12.1. Tali scenari rappresentano gli skyline riconoscibili alla scala regionale nell'attraversamento delle piane infrastrutturate lungo i maggiori assi di collegamento.

Il valore paesaggistico del contesto in cui ricade direttamente l'area d'intervento è quindi rilevabile nel graduale passaggio tra la pianura coltivata, il versante della collina con la presenza di pascoli naturaliformi su rocce affioranti e il nucleo urbano di Mottola posto in posizione cacuminale. Pertanto, lo spalto murgiano, interessato dall'area d'intervento, inquadrando a corona da Nord-Est a Sud-Ovest il nucleo urbano di Mottola, si caratterizza per l'integrità delle sue componenti perfettamente inserite nelle relazioni di connessione paesaggistica ed ecologica dei diversi sistemi ambientali ed antropici e, data anche la prevalente assenza di interventi edilizi, restituisce una visione unitaria e complessiva del contesto paesaggistico di riferimento. La su descritta stretta connotazione delle componenti fisico-ambientali con la struttura morfologica definisce la forma percepibile del contesto, rendendo riconoscibile l'immagine paesaggistica delle murge tarantine, non solo nelle visioni ravvicinate dalle strade locali poste a monte e a valle del versante ma anche in quelle più ampie e profonde dalle strade di attraversamento territoriale. Ne consegue che nell'area d'intervento, le condizioni morfologiche del suolo, con la presenza di muretti a secco, uliveti, vegetazione arbustiva e roccia affiorante, contribuiscono a definire uno spalto privilegiato da cui poter apprezzare un quadro naturale di notevole bellezza che abbraccia la pianura e le murge tarantine sino al Golfo di Taranto, e al contempo offre particolari visuali panoramiche e scorci sul paesaggio, così come descritto nella "dichiarazione di notevole interesse pubblico" del 14.04.1967. Similmente, le componenti

paesaggistiche e ambientali riconosciute all'interno dell'area d'intervento, poiché parte integrante di un più esteso sistema naturale ed ecologico, contribuiscono a qualificare il versante quale parte integrante del "grande scenario di riferimento" del PPTR denominato "l'arco ionico tarantino".

Premesso quanto sopra si rileva che la trasformazione insediativa prevista, data anche la condizione di discontinuità dell'area d'intervento rispetto al nucleo urbano, posta a valle di Via Matteotti e sebbene sia in relazione con l'insediamento già esistente, andrebbe a compromettere le caratteristiche morfologiche e la qualità paesaggistica dei luoghi come su descritte nonché il valore e l'integrità del versante che con le sue componenti di paesaggio caratterizza gli "orizzonti persistenti" dell'arco ionico tarantino, alterando di conseguenza le visuali del paesaggio.

Si rappresenta inoltre che l'area d'intervento, direttamente interessata dalla "Dichiarazione di interesse pubblico art. 134 D.Lgs. n. 42/2004, denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona posta a valle del viale Turi, del centro abitato, del belvedere Ammiraglio Sansonetti e della strada statale Gioia-Taranto, nel comune di Mottola (Taranto)", ricade tra quelle aree che la scheda di identificazione e definizione della specifica disciplina d'uso (scheda PAE n.0090) riconosce come soggette ad alcuni fattori di rischio causa della trasformazione e dequalificazione dei valori identitari riconosciuti; in particolare, la trasformazione insediativa del Piano di Lottizzazione in oggetto prevista in dette aree comporterebbe tra i fattori di rischio, di cui alla Sezione B della suddetta scheda PAE n.0090, quello della:

- occupazione antropica;
- alterazione e compromissione dei profili morfologici con trasformazioni territoriali;
- progressivo consumo di territorio per attività di urbanizzazione o produttive a discapito della copertura vegetazionale;
- pressione antropica (espansioni residenziali e costruzione di piattaforme produttive e commerciali) che determina un forte impatto ambientale anche da un punto di vista visivo-percettivo alterando le visuali del paesaggio.

Premesso quanto sopra, si rappresenta che considerata la presenza dei BP e UCP nell'area d'intervento, come elencati al punto precedente "TUTELE DEFINITE DAL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE – PPTR": le trasformazioni insediative previste dal Piano di Lottizzazione della zona residenziale Ce 2.4 risultano essere non coerenti ed in contrasto con:

• **gli obiettivi generali e specifici di qualità del paesaggio finalizzati a:**

- Salvaguardare e valorizzare lo skyline dell'arco tarantino, caratterizzante l'identità regionale e d'ambito e gli altri orizzonti persistenti, con particolare attenzione a quelli individuati dal PPTR;
- Salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell'ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità;
- Contrastare il consumo di suoli naturali a fini infrastrutturali ed edilizi;
- Migliorare la qualità ambientale del territorio;
- Sviluppare la qualità ambientale del territorio;

• **con gli Indirizzi di cui all'art.51, alle direttive di cui all'art.52, e le misure di salvaguardia e utilizzazione dell'UCP "Versanti" di cui all'art 53 delle NTA del PPTR ed in particolare con il comma 2.a4) dell'art. 53 per il quale non sono ammissibili piani e progetti e interventi che comportano la:**

- "la realizzazione di nuclei insediativi che compromettano le caratteristiche morfologiche e la qualità paesaggistica dei luoghi";

• **con le prescrizioni di cui all'art. 79 delle NTA del PPTR del BP "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" e in particolare con:**

○ **la normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito 5.8 "Arco Ionico Tarantino" avente, ai sensi dell'art 79.1.1.1 delle NTA del PPTR, valore di prescrizione e finalizzata a:**

- salvaguardare e migliorare la funzionalità ecologica;

- tutelare le forme naturali del terreno;

- valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia;

- salvaguardare i grandi scenari caratterizzanti l'immagine regionale;

- salvaguardare i punti panoramici e le visuali panoramiche (bacini visuali, fulcri visivi): ridurre e mitigare gli impatti e le trasformazioni che alterano o compromettono le relazioni visuali;

- salvaguardare e valorizzare le componenti delle figure territoriali dell'ambito descritte nella sezione B.2 della scheda, in coerenza con le relative Regole di riproducibilità;

- salvaguardare e valorizzare lo skyline dell'arco tarantino, caratterizzante l'identità regionale e d'ambito e gli altri orizzonti persistenti, con particolare attenzione a quelli individuati dal PPTR;

○ **le disposizioni contenute nel Titolo VI riguardanti gli UCP ricadenti nell'area oggetto di vincolo ovvero le misure di salvaguardia e utilizzazione per i "Versanti" di cui all'art 53 delle NTA del PPTR;**

○ **le raccomandazioni aventi, ai sensi dell'art. 79.1.1.3 delle NTA del PPTR, valore di prescrizione e contenute nelle "Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE) - parte II - criteri per perseguire la qualità dell'assetto urbano" in particolare con la raccomandazione di individuare modelli insediativi che tengano conto dell'andamento del suolo, delle pendenze, delle emergenze orografiche.**

Infine in relazione a quanto rappresentato a pag. 42 della "Relazione Paesaggistica" ovvero dell'inclusione dell'area d'intervento nei cosiddetti "Territori costruiti" come perimetrati dal Comune, si rappresenta che ai sensi dell'art 106.7 delle NTA del PPTR essendo decorso un anno dall'approvazione del PPTR sono decadute le disposizioni

transitorie di cui all'art. 106.6, ed anche in detti territori si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI delle NTA del PPTR.

(CONCLUSIONI)

Pertanto in merito agli aspetti paesaggistici si ritiene di non poter rilasciare parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.d delle NTA del PPTR, poiché, come riportato al punto VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA in riferimento alla sua localizzazione, la proposta di Piano di Lottizzazione in oggetto risulta in contrasto con gli indirizzi di cui alla normativa d'uso della sezione C2 della scheda d'ambito, con le prescrizioni di cui all'art 79 delle NTA del PPTR per I BP "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" e con le misure di salvaguardia e utilizzazione dell'UCP "Versante" di cui all'art. 53 delle NTA del PPTR.

[...]

RITENUTO di dover provvedere in merito,

DETERMINA

DI NON RILASCIARE, per le motivazioni richiamate nelle premesse, il PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, al Comune di MOTTOLA (TA) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione - Completamento Comparto di Attuazione Ce 2.4 adottato con Delibera CC n 57 del 27.11.2015.

DI TRASMETTERE al Sig. Sindaco del Comune di MOTTOLA (TA) a cura della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio copia del presente provvedimento.

DI TRASMETTERE a cura della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio in copia il presente provvedimento alla Ditta.

[...]

////

La destinazione urbanistica dei suoli si evince dal C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato in data 03.03.2023 dal Settore 5 -Gestione del Territorio del Comune di Mottola (cfr. All.4), dal quale si constata che una quota parte maggioritaria delle aree in stima (circa 54,83%), secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale¹⁶, risulta ricompresa nell'ambito della perimetrazione della Zona residenziale di espansione C.e.2.4 destinata a **“Piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione”**, disciplinata dagli artt.2.20/2.21 delle NTA, mentre la parte restante (circa 45,17%) presenta natura agricola e ricade in zona “E.3.1 di tutela della collina di Mottola”, disciplinata dall'art.2.26 delle NTA, e/o “viabilità” o “parco della collina”

Di seguito si riporta un estratto della perimetrazione della zona C.e.2.4 estratta dal SIT del Comune di Mottola e dalle tavole di PRG.



Estratto dalla cartografia del SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Mottola, relativo alle p.lle costituenti il lotto in stima, ricadente, in parte, in base alle previsioni del PRG, nella perimetrazione della Zona residenziale di espansione C.e.2.4

¹⁶ Piano Regolatore Generale Comunale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.51 del 14/07/1993 ed approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta Regionale n.483 del 31/03/2005, nell'ambito del quale la zona C.e.2.4 veniva denominata C.e.2.4 (Le Zone C.e.-Piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione sono disciplinate dall'art.2.21 delle NTA)



Estratto della tavola n.4 del PRG con indicazione del Comparto C.2.4

I citati articoli delle NTA del vigente strumento urbanistico sono di seguito riportati.

art. 2.20 Zona C di espansione residenziale

Le zone C di espansione sono destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

Nell'ambito di tali zone è obbligatorio destinare il 20% dei volumi a servizi per la residenza: negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali etc.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso piano esecutivo, ove espressamente indicato nella tavola di P.R.G., n.4, esteso all'intera area così come perimetrata che costituisce unità di minimo intervento nonché comparto edificatorio ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79 e successive integrazioni.

Le zone C si suddividono nelle seguenti sottozone, individuate con apposita campitura e simbologia nella tavola di P.R.G. n. 4. "Azzonamento del nucleo urbano":

C.e piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione:

C1 Piano esecutivo della collina di Santa Caterina

C2 di espansione residenziale a tipologie uni- bifamiliari

C3 di espansione residenziale

Nelle sottozone C1, C2 e C3 valgono le seguenti prescrizioni:

ripartizione degli standard

All'interno delle aree a piano esecutivo, perimetrata nella tav. n.4 di P.R.G. è fatto obbligo di cedere aree per la formazione di attrezzature standard, nella misura indicata nelle N.T.A., ai successivi articoli.

Non sono computabili come standard i parcheggi ai margini della viabilità principale, e le aiuole verdi di arredo.

Nel caso in cui, per esigenze di tutela del paesaggio, siano localizzate aree per verde in misura superiore allo standard complessivo di 18 mq/ab, la quantità in esubero rispetto allo standard stesso, va ceduta e può essere monetizzata a scapito degli oneri di urbanizzazione o del costo di costruzione.

attività complementari

Sono ammesse tutte le attività complementari alla residenza di cui all'art. 2.10 nelle sottozone C1, C2 e C3, con le indicazioni di normativa ivi previste.

art. 2.21 Zona C.e. - Piani esecutivi adottati e approvati o in corso di approvazione

Sono qui di seguito riportati i Piani esecutivi previsti dal precedente P.d.F. e attualmente in corso di attuazione o che stanno completando l'iter di formazione e non hanno ancora interamente realizzato la volumetria consentita, inseriti nel P.P.A. adottato.

Ogni singolo piano è individuato sulla tavola di P.R.G.:

Per questi piani valgono le seguenti norme derivanti dal P.d.F.

Zone Ce 2.1, Ce 2.2, Ce 2.4

- $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
- $H_m = 11,00 \text{ m}$
- distanza dei fabbricati dal confine e dal ciglio stradale = $H \times 0,5$
- minimo $m \ 5,00$
- distanza tra i fabbricati: nulla oppure non inferiore a $m \ 10,00$
- verde privato: minimo 40% della superficie del lotto
- box o parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di costruzione

Non viene computato il volume destinato a porticato o a spazi liberi al piano terra e quello dei box se interrati o parzialmente interrati con estradosso della copertura a quota pari o inferiore a + 1,00 m rispetto alla quota media del terreno.

La proiezione dei porticati e degli spazi liberi con aggetto superiore a $m \ 1,50$ va computata nel calcolo della superficie coperta.

-aree per standard (come da convenzione) :

[...] zona Ce 2.4

scuola materna: 4.000 mq

verde attrezzato: 5.200 mq

parcheggi pubblici: 1.500 mq

"PIANI ESECUTIVI"

(Art. 3.2 - 3.3)

[...]

art. 2.26 Zona di tutela della collina di Mottola

Il pendio della collina di Mottola è interamente sottoposto dal P.R.G. a tutela paesistica. La zona perimetrata con apposita simbologia è destinata alla formazione

del Parco Naturale della collina, di cui all'art. 2.4 delle presenti norme. Per la parte coperta da bosco o macchia, non compresa dalla perimetrazione di cui sopra, valgono le norme di cui all'art. 2.41. Per le zone di tutela di elementi geo-morfologici valgono le norme di cui all'art. 2.40 con le seguenti integrazioni: a) le costruzioni residenziali esistenti possono essere ristrutturate con un ampliamento massimo del 5% del volume e della superficie coperta esistenti, esclusivamente per ragioni di miglioramento delle condizioni abitative, b) in caso di demolizione e ricostruzione, il lotto minimo non potrà essere inferiore a 2 ha. L'indice fondiario non potrà superare la misura di 0,01 mc/mq. Inoltre le nuove costruzioni sono realizzabili solo qualora non comportino opere di sbancamento o di alterazione del pendio naturale.

c) è possibile la ripiantumazione con le essenze tradizionalmente usate (mandorlo, ulivo, fico d'India) o con elementi arbustivi tipici della macchia mediterranea. Nei casi ove è necessario, secondo le tavole di P. R. G., migliorare la viabilità previa demolizione di alcuni manufatti, la volumetria demolita potrà essere ricostruita con una maggiorazione del 20%. Le nuove costruzioni devono rispettare la seguente normativa: - altezza max. m 3,50 (solo piano terra); - distanza dai confini minimo 10,00; - distanza tra fabbricati: m 10,00 o nulla; - dalla viabilità urbana minimo m 5,00; - dalla viabilità esterna come per le zone agricole. Le zone agricole, individuate come zona agricola di tipo A con apposita campitura, per motivi di compatibilità con il centro abitato, sono sottoposte a particolari limitazioni d'uso, e pertanto per queste zone valgono le norme generali per le zone agricole, di cui agli art. 2.37 e 2.38 con le seguenti limitazioni: - lotto minimo: 3,5 ha purché accorpato - interventi ammessi a), b), d), ex art. 2.37 quinto comma, lett. d, delle N.T.A. ("costruzioni di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni e delle strutture aziendali, ad iniziativa di imprenditori singoli ed associati, quali: caseifici, cantine, spacci di prodotti aziendali locali, frantoi, frigoriferi per la conservazione dei prodotti, officine per la riparazione di macchine agricole, ecc., costruzioni di abitazioni per il personale di custodia degli impianti"), limitatamente alle aziende agricole con edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. ed in attuazione di programmi di miglioramento aziendale, ed e), g). - interventi esclusi: stalle, nuovi vani appoggio e interventi c, d, f ex art. 2.37 - indice di fabbricabilità fondiario: 0,03 mc/mq, complessivo per tutti gli interventi previsti. - Hmax = 3,50 (solo piano terra) - rapporto di copertura: Qmax 3% - distanze (vedi art. 2.38)

Per le aree ricomprese nel vincolo, di cui alla L.1497/39 è vincolante il parere favorevole della Soprintendenza ai beni culturali.

Con riferimento al citato CDU, si riportano di seguito le superfici afferenti ciascuna "destinazione" impressa alle particelle in stima dal PRG, individuate attraverso gli strumenti del SIT (Sistema Informativo Territoriale) di Mottola, oltreché dagli elaborati di piano depositati in Comune.

///////

F.	P.lla	Destinazione di PRG	Superf (mq)	NTA	
123	67	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	846,00 mq	Art.2.20/2.21	
123	68	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	548,61 mq	Art.2.20/2.21	
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Viabilità di progetto (parte)	52,39 mq	Art.2.26 Art.2.5	
123	69	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	111,82 mq	Art.2.20/2.21	
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Viabilità di progetto (parte)	444,18 mq	Art.2.26 Art.2.5	
		- Parco della collina (parte)		Art.2.4	
123	138	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	482,00 mq	Art.2.20/2.21	
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Limite fascia di rispetto delle strade (parte) - Viabilità di progetto (parte) - Parco della collina (parte)	4.515,00 mq	Art.2.26 Art.2.5 Art.2.5 Art.2.4	
		Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)		156,00 mq	Art.2.20/2.21
		Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)		151,00 mq	Art.2.20/2.21
123	289	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	697,00 mq	Art.2.20/2.21	

123	291	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	742,00 mq	Art.2.20/2.21
123	292	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	180,00 mq	Art.2.20/2.21
123	293	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	116,00 mq	Art.2.20/2.21
123	294	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	431,00 mq	Art.2.20/2.21
123	295	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	103,00 mq	Art.2.20/2.21
123	305	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	857,00 mq	Art.2.20/2.21
		- Zona E.3.1 di tutela della collina di Mottola (parte) - Viabilità di progetto (parte)	1592,00 mq	Art.2.26 Art.2.5
123	309	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	697,00 mq	Art.2.20/2.21
123	310	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	592,00 mq	Art.2.20/2.21
123	743	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	920,00 mq	Art.2.20/2.21
123	744	Zona residenziale di espansione C.E.2.4 (Piani esecutivi vigenti)	385,00 mq	Art.2.20/2.21
Totale			14.619,00 mq	

Pertanto, la superficie delle particelle in stima ricadente nella zona C.e.2.4 è pari complessivamente a **8.015,43 mq**, mentre la restante superficie, esterna alla zona di espansione residenziale, presenta natura agricola e risulta estesa complessivamente **6.603,57 mq**

N.B. Si fa presente che alcune particelle del lotto di vendita¹⁷ hanno già espresso (completamente o parzialmente) la propria suscettività edificatoria nell'ambito della realizzazione, avvenuta parzialmente, come già descritto al capitolo 2 (ed in particolare al par.2.4.3), del Comparto C.2.4/ovest. Si rimanda a tal fine alla ricognizione già effettuata in sede del citato PdL adottato il con Delibera CC n.57 del 27.11.2015¹⁸.

2.5.1 Regime vincolistico (Rapporti con la pianificazione sovraordinata a carattere regionale- PPTR)

I vincoli che interessano le aree in esame nell'ambito del PPTR¹⁹-Regione Puglia, approvato con delibera della Giunta Regionale della Puglia n.176 del 16.02.2015 (BURP n.40 del 23 marzo 2015) e ss.mm.ii., sulla base di quanto riportato nel CDU, risultano i seguenti:

Foglio	Particella	PPTR
123	67	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	68	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

¹⁷ Con particolare riferimento alle p.lle 743 e 744

¹⁸ Presente sul sito istituzionale del Comune di Mottola all'url:

<https://www.comune.mottola.ta.it/index.php/it/page/15438>

https://www.comune.mottola.ta.it/s3prod/uploads/ckeditor/attachments/1/9/1/8/1/TAVOLE_da_1_PdIL_Ce24_a_19_PdL_Ce24_VAS.zip

¹⁹ Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

		- Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto parchi e riserve regionali (parte);
123	69	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico; - Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto parchi e riserve regionali (parte);
123	138	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico; - Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – aree di rispetto parchi e riserve regionali (parte);
123	287	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	288	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	289	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	291	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	292	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	293	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

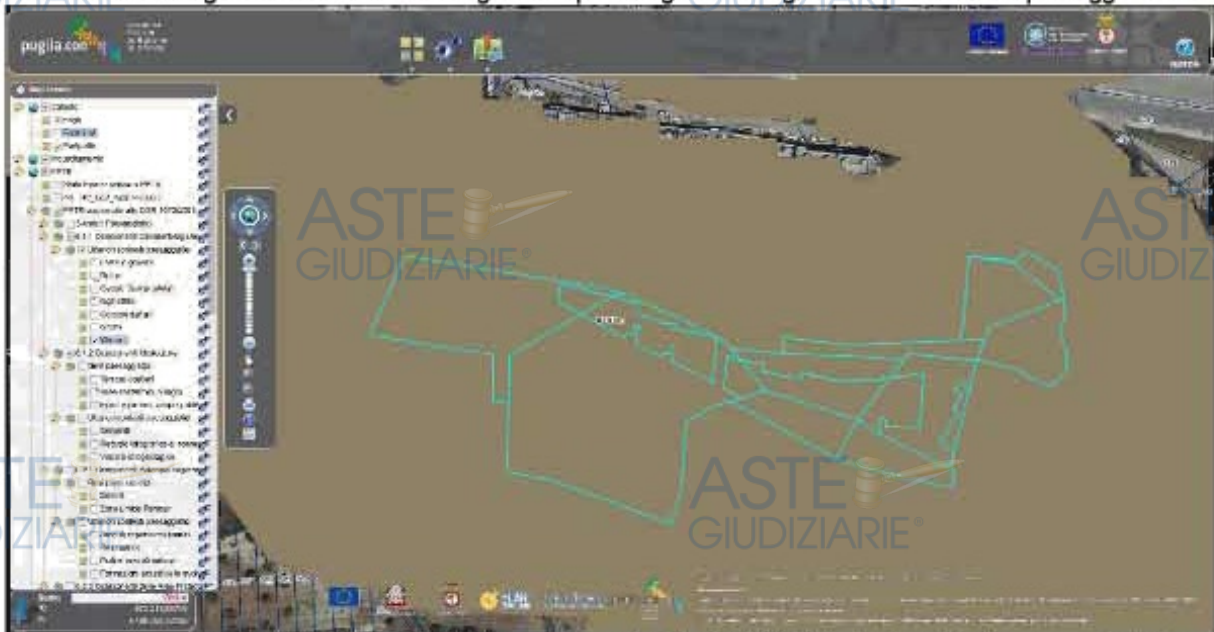
123	294	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	295	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	305	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	309	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	310	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	743	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti botanico-vegetazionali – ulteriori contesti paesaggistici – Prati e Pascoli naturali (parte); - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;
123	744	- Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – versanti; - Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico;

////

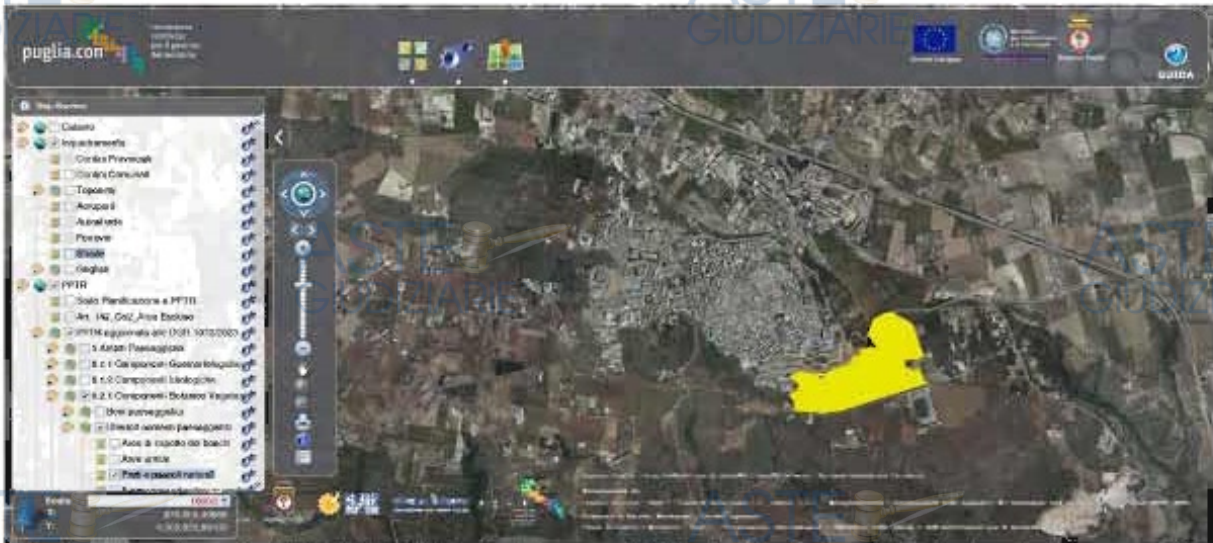
I suddetti vincoli paesaggistici sono rappresentati attraverso i seguenti estratti cartografici del PPTR dal SIT Puglia



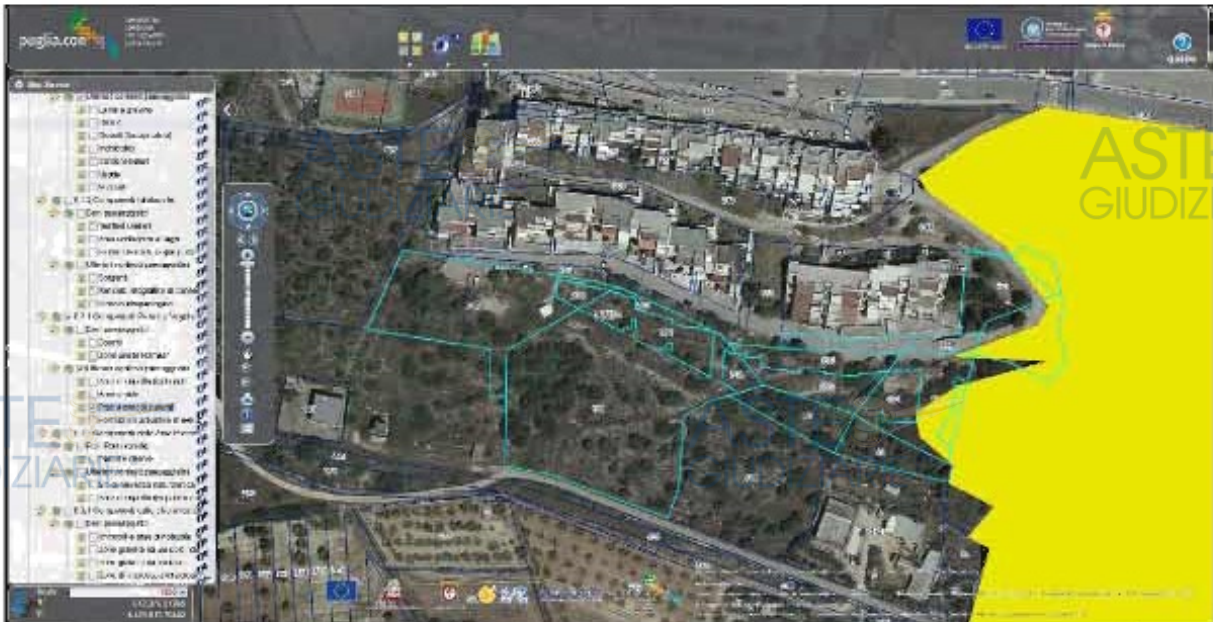
Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia. Componenti geomorfologiche-Ulteriori contesti paesaggistici: "Versanti"



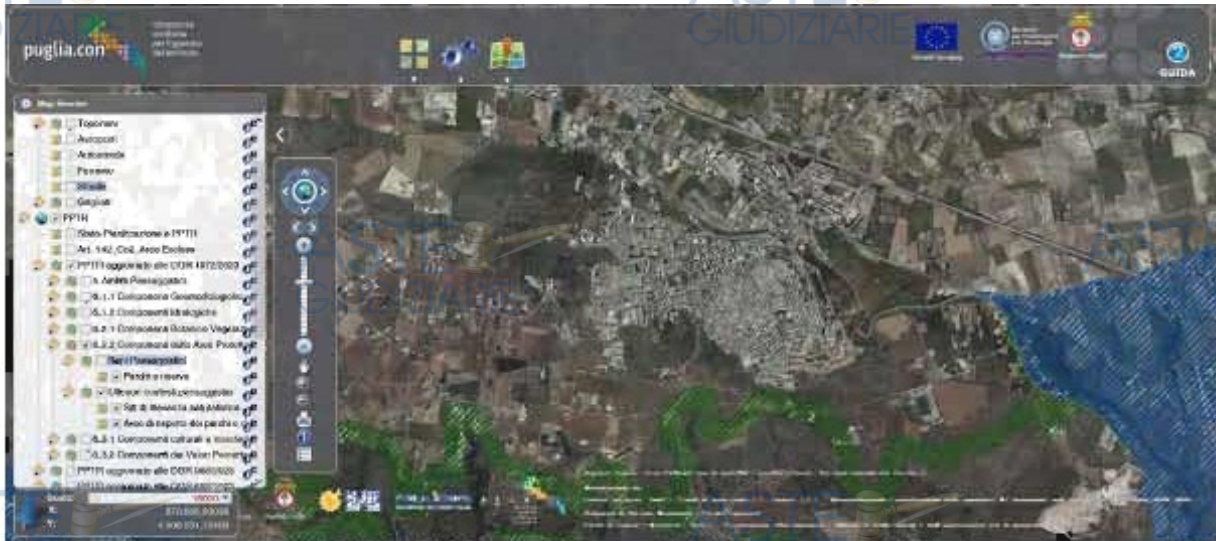
Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT (Sistema Informativo Territoriale) della Regione Puglia con perimetrazione dell'area in stima. Componenti geomorfologiche-Ulteriori contesti paesaggistici: "Versante" (sottoposto agli indirizzi di cui all'art.51, alle direttive di cui all'art.52 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art.53 delle NTA).



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia. Componenti Botanico Vegetazionali-Ulteriori contesti paesaggistici: "Prati e pascoli naturali"



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia con perimetrazione dell'area in stima. Componenti Botanico Vegetazionali-Ulteriori contesti paesaggistici: "Prati e pascoli naturali": sottoposti agli indirizzi di cui all'art.60, alle direttive di cui all'art.51 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art.66



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia. Componenti delle aree protette-Ulteriori contesti paesaggistici: "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve naturali"



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia con perimetrazione dell'area in stima. Componenti delle aree protette-Ulteriori contesti paesaggistici: "Aree di rispetto dei parchi e delle riserve naturali": l'area di intervento è marginalmente interessata dall' "Area di rispetto del Parco delle Gravine" sottoposta agli indirizzi di cui all'art.69, alle direttive di cui all'art.70 e alle misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art.72.



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia. Componenti culturali e insediative-Beni Paesaggistici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico"



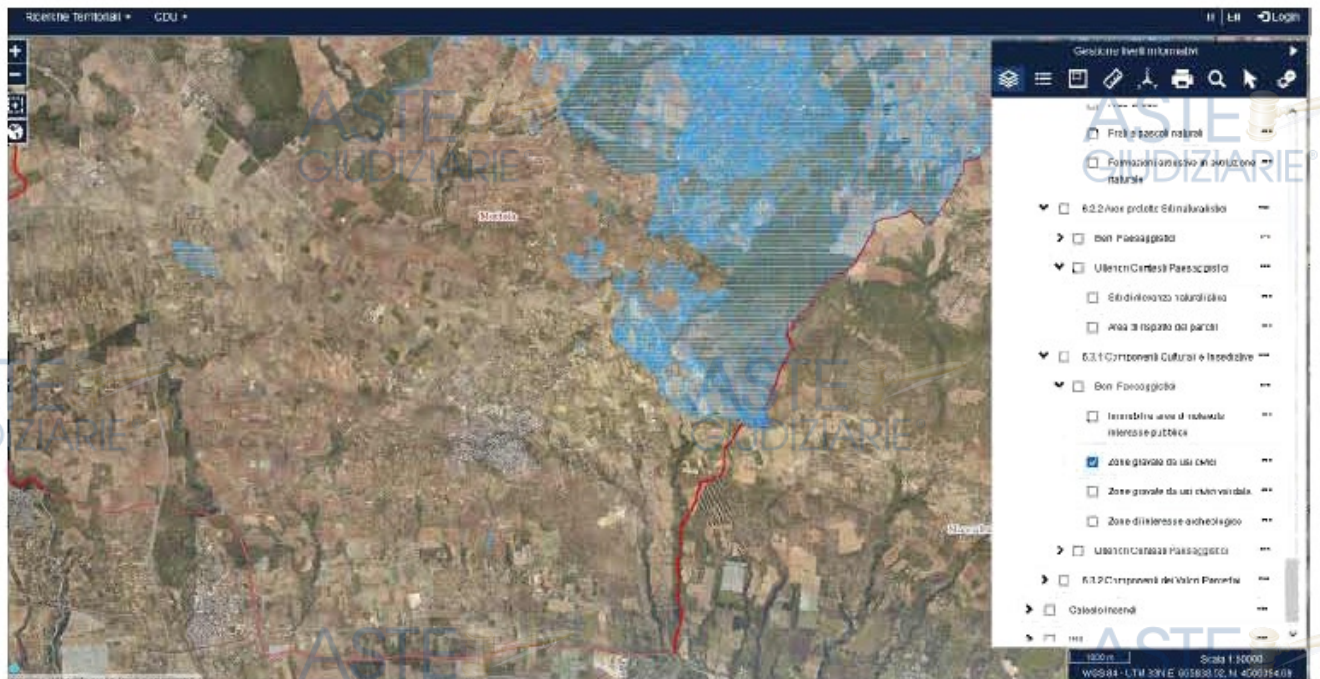
Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia con perimetrazione dell'area in stima. Componenti culturali e insediative-Beni Paesaggistici: "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" e più precisamente dalla Dichiarazione di interesse pubblico art. 134 D.Lgs. n.42/2004, denominata "Dichiarazione di notevole interesse pubblico nella zona posta a valle del viale Turi, del centro abitato, del belvedere Ammiraglio Sansonetti e della strada statale Gioia-Taranto, nel comune di Mottola (Taranto)" decretata il 14.04.1967, ai sensi del titolo II del D.Lgs n 490/1999 (parte III del D.Lgs n. 42/12004 n.d.r.).

Usi civici

Secondo la cartografia del PPRT dal SIT Puglia, così come dalla interrogazione del SIT del Comune di Mottola, le aree in stima non sono interessate da usi civici, come mostrato nelle immagini seguenti.



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT Puglia con le zone gravate da usi civici che non ricomprendono le aree in stima



Estratto dalla cartografia del PPTR dal SIT del Comune di Mottola con le zone gravate da usi civici che non ricomprendono le aree in stima

Per quanto sopra riferito, salvo possibili futuri approfondimenti presso gli uffici preposti della Regione Puglia, da queste fonti non risulterebbero usi civici sui terreni in esame.

3.1 L'incidenza del "diniego" espresso dalla Regione Puglia al rilascio del prescritto Parere di compatibilità paesaggistica

Le particelle in stima che presentano, sulla base delle previsioni del PRG vigente, tipizzazione edificatoria ricadendo nella perimetrazione della Zona di espansione residenziale C.e.2.4, come già riferito, sono state ricomprese nell'ambito di un nuovo progetto lottizzatorio (cfr. par.2.44 e 2.4.5) che veniva adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.57 del 27.11.2015.

Il suddetto Piano di Lottizzazione, a seguito del regime vincolistico incidente su di essi dalla pianificazione sovraordinata a carattere regionale- PPTR, riceveva, in data 27.07.2018, a seguito della Determinazione n.152 del Dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia, il DINIEGO in merito al richiesto Parere di Compatibilità Paesaggistica, prescritto ai sensi dell'art.96 delle NTA del PPTR, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.

Ne consegue che, allo stato, il PdL in parola è stato reso inefficace e la stima, pertanto, prescinde dalle relative previsioni. Non sono oggetto di valutazione, inoltre, eventuali diritti pregressi riconducibili alla società fallita, ovvero ai suoi danti causa, non riconducibili alle particelle in stima.

3.2 Procedimento di stima adottato per le aree in esame ricadenti nella zona edificatoria C.e.2.4 del PRG

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei suoli in esame riferito all'attualità, rileva la situazione urbanistica e vincolistica innanzi dettagliatamente riferita, che risulta singolare e atipica, in quanto caratterizzata, al contempo, tanto dalla suddetta natura edificatoria impressa dal vigente strumento urbanistico, quanto dalla sussistenza dei descritti vincoli di natura paesaggistica, che, di fatto, ne impediscono l'edificazione; quanto sopra ferma restando la possibilità di nuovi sviluppi di tale contraddittoria situazione urbanistica-vincolistica, ancorché solo potenziali ed al momento incogniti, ad esempio in sede del nuovo strumento urbanistico-PUG in via di elaborazione. Con tali

premessa, quindi, può solo ipotizzarsi l'assunzione di un valore di stima con carattere aleatorio, assunto pari al valore unitario delle "aree fabbricabili" specificatamente indicato dal Comune per le aree in esame, urbanisticamente tipizzate C.e.2.4 nel locale PRG, quale base imponibile ai fini della tassazione IMU²⁰, opportunamente decurtato del 50% in virtù della situazione e dello scenario prospettati ma tenendo altresì conto delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei suoli innanzi esposte e della loro contiguità con l'abitato cittadino.

Pertanto, nel caso in esame, il valore unitario delle aree di estensione pari a **mq 8.015,43** destinate nelle previsioni del PRG a Zona residenziale di espansione C.e.2.4, viene assunto pari a $74,68 \text{ €/mq} \times 0,5 = \underline{37,34 \text{ €/mq}}$.

3.3 Determinazione del valore attuale dell'area in stima

A) Valore dei suoli di natura edificatoria costituenti parte delle particelle in stima, ricadenti nella zona C.e.2.4 del PRG

Per quanto innanzi esposto, considerando la quota parte delle aree in stima ricadenti nella perimetrazione della Zona C.e.2.4, estesa complessivamente **8.015,43 mq**, ed il relativo valore di mercato unitario stimato, pari a **37,34 €/mq**, si ottiene il valore del suolo edificatorio in stima pari a:
 $= 37,34 \text{ €/mq} \times 8.015,43 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 299.296,00}}}$ (duecentonovantanovemiladuecentonovantasei/00).

B) Valore della quota parte delle particelle in stima a destinazione agricola

Per le aree di estensione pari a **6.603,57 mq** che presentano natura agricola, la determinazione del più probabile valore venale sarà effettuata con metodologia sintetica comparativa, sulla base dei prezzi dedotti dai seguenti elementi comparativi:

1. prezzo medio dedotto da indagini di mercato attraverso annunci di vendita di fondi rustici con caratteristiche ordinarie per la zona in esame;

²⁰ Il valore venale unitario stabilito dal Comune di Mottola con DCC n.18 del 15.03.2018 per le aree C.e.2.4 è pari a 74,68 €/mq per i suoli ricadenti nell'ambito di piani adottati (cfr. All. 5)

2. valori dei terreni agricoli relativamente alle aree assimilabili a quelle in oggetto riportati nella Banca dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA);

In merito all'elemento comparativo 1), dalle indagini di mercato e/o annunci di vendita, si è riscontrato un valore unitario medio di €/mq **3,00**.

In merito all'elemento comparativo 2), la Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) INEA²¹ fornisce per la zona altimetrica in oggetto, c.d. Collina litoranea, un valore unitario assunto pari a circa **1,34 €/mq**²².

Il valore riveniente dalla media delle due metodologie sopra riportate è pari a **2,17 €/mq** [= €/mq (3,00+1,34)/2].

Pertanto il valore di mercato dell'area di 6.603,57 mq a destinazione agricola, è pari a:

=6.603,57 mq x €/mq 2,17 \cong € 14.330,00. (quattordicimilatrecentotrenta/00)

////

Il valore complessivo dei suoli edificatori e dei terreni agricoli in stima risulta pari ad € 313.626,00

(=€ 299.296,00+€ 14.330,00) (trecentotredicimilaseicentoventisei/00)

Tenendo conto dell' "abbattimento forfettario" del 15 % "per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", il suddetto valore diviene pari a:

€ 313.626,00 – 15% \cong € 266.582,00 (duecentosessantaseimilacinquecentottantadue/00)

²¹ Valori aggregati e pubblicati a livello di 287 zone altimetriche provinciali per 5 categorie culturali.

²² Considerando il valore max per la tipologia culturale oliveto