



TRIBUNALE DI TARANTO



Sezione Fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Fallimento



Giudice Delegato: Dott. Italo FEDERICI



Curatore: Avv. Stefano VOZZA



Il C.T.U.

ing. Pasquale SPINOSA



TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Fallimentare****Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Pasquale SPINOSA nel****Fallimento: F****Giudice Delegato: Dott. I. FEDERICI****Cap. 1 – INCARICO**

Per incarico ricevuto dall'Avv. Stefano VOZZA, in qualità di Curatore del F, lo scrivente ing. Pasquale SPINOSA, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n°539 e con studio in Pulsano (TA) alla via Giardini convento n.44, ha svolto le seguenti attività:

A) ha provveduto ad individuare all'interno del lotto distinto in catasto al foglio 298 sviluppo "Z" dalla particella 382 un percorso della larghezza di 3,00m sul quale costituire una servitù di passaggio che permetta di raggiungere il fabbricato situato all'interno dell'area e specificato in catasto con il mappale 856;

B) ha effettuato la stima dell'area di 80.111,00mq catastali sia con riferimento alle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Taranto, sia considerando il regime vincolistico che grava sul terreno imposto dal PPTR regionale, approvato con D.G.R. n.176/2015 e ss.mm.ii., sia tenendo conto della servitù di passaggio da costituire a favore dell'edificio distinto dalla particella 856.

Sono stati all'uopo predisposti grafici del lotto e del percorso su base aerofotogrammetrica, catastale e Google Earth e sono stati inseriti sia nel P.R.G. vigente sia nelle tavole del PPTR allo scopo di individuare le zone urbanistiche interessate ed il regime vincolistico gravante sul bene oggetto di stima.

Cap. 2 – LE DESTINAZIONI URBANISTICHE DEL LOTTO NELLO

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Taranto, il lotto di Ha 8.01.11 catastali rientra nelle seguenti zone:

- D.11 per 17.361,00mq;
- C9.2 per 14.616,00mq;
- A (A2, A3, A4) per 47.957,00mq così suddivisi:
 - a) A2, per 1.389,00mq
 - b) A3, per 42.458,00mq
 - c) A4, per 4.110,00mq.

E' opportuno precisare che sommando le diverse aree si ottiene un valore della superficie complessiva 79.994,00mq discordante da quella catastale per 117,00mq in difetto.

Tanto è dovuto al fatto che le estensioni delle diverse aree sono state calcolate con programmi informatici sulla base di perimetrazioni grafiche inserite dallo scrivente.

Di seguito si relaziona in ordine alle possibilità edificatorie previste per le diverse zone dallo Strumento Urbanistico vigente.

1) ZONA D.11 - (all. 2): la zona D.11 di 17.361,00mq, rappresentata nel grafico riportato all'allegato 2, con riferimento allo strumento urbanistico vigente, identifica le "preesistenze edilizie residenziali" dove sono consentite realizzazioni di edifici con indice fondiario pari a 1,00 mc/mq e indice territoriale pari a 0,3 mc/mq. Ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere urgenti ed indifferibili connesse alla salvaguardia della pubblica incolumità, sono subordinate alla approvazione di piani di lottizzazione o piani particolareggiati, regolamentati dall'art. 51 delle N.T.A. del vigente P.R.G., riportato, unitamente alla scheda urbanistica della zona D.11, all'allegato 2/A;

2) ZONA C.9.2 (all. 2) - la zona C.9.2 di 14.676,00mq, rappresentata nel grafico riportato all'allegato 2, identifica nello strumento urbanistico vigente le

aree per “attrezzature balneari” e consente la realizzazione di stabilimenti balneari, con servizi igienici, docce, bar, ristorante, con indice territoriale pari a 0,1mc/mq e indice fondiario pari a 0,2mc/mq. Gli interventi in questa zona sono regolamentati dall’art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, riportato, unitamente alla scheda urbanistica della zona C.9.2, all’allegato 2/B.

3) ZONA A.2 (all. 2) - la zona A.2 di 1.389,00mq, rappresentata nel grafico riportato all’allegato 2, identifica nel P.R.G. il “verde vincolato” dove sono possibili interventi per la realizzazione di edifici destinati ai servizi per l’esercizio delle attività agricole, con indice territoriale pari a 0,01mc/mq e indice fondiario pari a 0,03mc/mq. Gli interventi in questa zona sono regolamentati dall’art. 14 delle N.T.A. riportato insieme alla scheda urbanistica della zona A/2 all’allegato 2/C.

4) ZONA A.3 (all. 2) - la zona A.3 di 42.458,00mq, rappresentata nel grafico riportato all’allegato 2, identifica nel P.R.G. le aree “speciali vincolate” per la realizzazione di un parco territoriale, come disposto dal D.M. 02/04/1968. Gli interventi in questa zona sono regolamentati dall’art. 15 delle N.T.A. riportato insieme alla scheda urbanistica della zona A.3 all’allegato 2/D.

5) ZONA A.4 (all. 2) - la zona A.4 di 4.110,0mq nel P.R.G., rappresentata nel grafico riportato all’allegato 2, identifica nello strumento urbanistico vivente le aree di “verde agricolo di tipo A” dove sono possibili le costruzioni di stalle, fienili, granai con indice di fabbricabilità pari a 0,01mc/mq. Gli interventi in questa zona sono regolamentati dall’art. 16 delle N.T.A. riportato, unitamente alla scheda urbanistica della zona A.4 all’allegato 2/E.

Cap. 3 – LE LIMITAZIONI IMPOSTE DAL REGIME VINCOLISTICO DEL PPTR PUGLIA -

Il regime vincolistico del PPTR Puglia ha enormemente limitato le possibilità edificatorie delle aree D.11, C.9.2, A.2, A.3 e A.4 che compongono il lotto

ricaduto nel Fallimento n.4779/1995. A tal uopo sono state redatte n 5 tavole grafiche su base “Google Earth”, Tav. 3, Tav. 4, Tav. 5, Tav. 6 e Tav. 7, nelle quali sono evidenziate le aree che rappresentano i diversi tipi di vincolo imposti dal PPTR Puglia che interessano il lotto in esame. Ad ogni tavola grafica è associata la relativa norma tecnica di attuazione. Per completezza nelle stesse tavole sono rappresentate anche le zone urbanistiche D.11, C.9.2, A.2, A.3, A.4.

Utilizzando le predette tavole si esplicitano di seguito le limitazioni imposte dal regime vincolistico del PPTR Puglia.

a) ZONA D.11 - l'area di 17.361,00mq ricadente nella zona D.11 per **14.951,00mq** rientra nei Territori Costieri (all. 3), in parte nell'Area di Rispetto dei Boschi (all. 4), in parte nei Boschi (all. 5); per 1.194,00mq rientra nell'Area di Rispetto dei Boschi (all. 4) in parte, nei Boschi (all. 5) in parte; **SOLO per 1.216,00mq è edificabile perché libera da vincoli (Tav. 8);**

b) ZONA C.2.9 - l'area ricadente nella zona C.9.2. di 14.676,00mq rientra completamente nei “Boschi” (all. 5);

c) ZONA A.2, A.3, A.4 - le aree agricole A (A.2, A.3 e A.4) di complessivi 47.957,00mq, per 40.810,00mq rientrano in Territori Costieri, nei Boschi e nell'Area di Rispetto dei Boschi. **I restanti 7.147,00mq non sono gravati da vincoli.**

Nelle aree rientranti nei Territori Costieri non sono ammissibili piani, progetti e/o interventi che comportino la realizzazione di qualsiasi nuova opera, di mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti per attività produttive e commerciali e realizzazione di recinzioni.

Sono consentite opere finalizzate al recupero paesaggistico/ambientale, adeguamenti strutturali, efficientamento energetico ed altre tutte meglio specificate all'art. 45 delle N.T.A. del PPTR Puglia, riportate all'allegato 3/A.

Nelle aree ricadenti nei Boschi non sono ammessi piani, progetti e/o interventi che comportino la trasformazione della vegetazione arborea, l'allevamento, la

nuova edificazione, la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti. E' consentita la ristrutturazione di edifici esistenti ed altre opere meglio specificate all'art. 62 delle N.T.A. del PPTR Puglia, riportate all'allegato 5/A.

Nelle Aree di Rispetto dei Boschi sono consentiti la trasformazione di manufatti legittimamente esistenti con un volume aggiuntivo del 20%, l'adeguamento strutturale, l'efficientamento energetico e la sostenibilità ecologica ed altri interventi meglio specificati all'art. 63 delle N.T.A. del PPTR Puglia. Nella fattispecie, in mancanza di edifici legittimamente realizzati non possono essere eseguiti volumi edilizi per ampliamenti.

Per ogni intervento consentito dovranno essere acquisiti il parere paesaggistico ed il nulla-osta sul vincolo idrogeologico (Tav. 6 e 7).

Cap. 4 STIMA

Ai fini della stima, le aree che concorrono a dare valore al bene sono quelle rientranti nella zona D.11 - preesistenze edilizie e nella zona C.9.2 - attrezzature balneari.

Le restanti aree rientranti nelle zone di verde di tipo A.2, A.3 e A.4 sono di contorno.

L'area D.11 di 17.361,00mq è utilizzabile, ai fini edificatori, solo per 1.216,00mq e consente la realizzazione di un volume di $V = 1.216,00mq \times 0,3mc/mq = 364,80mc$ e $364,80mc / 3,00m = 121,60mq$ (Tav. 8).

I restanti $(17.361,00mq - 1.216,00mq) = 16.145,00mq$, rientrando nei Territori Costieri, nei Boschi e nelle Aree di Rispetto dei Boschi non sono utilizzabili ai fini edificatori.

Le aree C.9.2. di 14.670,00mq ricadendo completamente nell'area Boschi e nei Territori Costieri possono essere utilizzate solo per gli interventi di cui al comma 3 degli artt. 45 e 62 delle N.T.A. del PPTR Puglia riportati agli allegati 3/A e 5/A.

Le aree a verde di tipo A.2, A.3 e A.4, di 47.957,00mq, gravate per 40.810,00mq

dal regime vincolistico del PPTR, non si prestano ad alcuna utilizzazione ai fini edificatori.

Da quanto è stato premesso, scaturisce il valore del bene oggetto di stima.

4.1 Stima zona D.11

Sarà effettuata applicando il metodo della incidenza percentuale ipotizzando un valore unitario del realizzando edificio di 1.800,00 €/mq ed una percentuale di incidenza dell'area del 20%.

Valore commerciale: $121,60\text{mq} \times 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,20 = \text{€ } 43.776,00$.

Alla parte di area restante, di 16.145,00mq, è attribuibile un valore unitario pari ad € 10.000,00/Ha.

Valore area restante: $\text{Ha } 1,6145 \times 10.000,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 16.145,00$.

Valore totale: € 43.776,00 + € 16.145,00 = € 59.921,00.

4.2 Stima zona C.9.2

A quest'area si può attribuire un valore unitario di 26.000,00 €/Ha.

Valore commerciale: Ha 1,4676 x 26.000,00 €/Ha = € 38.157,60.

3.3 Stima aree agricole (A.2, A.3 e A.4)

Per le aree agricole A.2, A.3 e A.4 di 47.957,00mq, di cui 70.810,00mq vincolati e 7.147,00mq libere, si può attribuire un valore unitario di € 16.000,00/Ha per le aree vincolate e di € 20.000,00/Ha per le aree libere.

Valore commerciale: Ha 4,0810 x 16.000,00 €/Ha + Ha 0,7147 x € 20.000,00/Ha = € 65.296,00 + € 14.294,00 = € 79.590,00.

Valore commerciale complessivo: € 59.951,00 + € 38.157,60 + € 79.590,00 = € 177.338,60, che si arrotonda ad € 177.000,00.

Cap. 5 - IL PERCORSO INTERNO

A seguito di indagini e sopralluoghi eseguiti con l'ausilio delle mappe catastali, aerofotogrammetriche e di Google, è stato individuato un percorso della larghezza di 3,00m che si origina dalla fine della Traversa di via Girasoli e si snoda per circa

320m all'interno dell'area ricalcando una striscia di terreno priva di vegetazione già battuta sia con mezzi meccanici sia a piedi.

Il grande vantaggio della scelta progettuale effettuata è costituito dal fatto che trattandosi di un percorso esistente non richiede la rimozione di vegetazione e/o essenze della macchia mediterranea.

Detta striscia di terreno potrà essere individuata apponendo n.80 picchetti in ferro cementati nel terreno, uno ogni 8,00m circa su entrambi i lati del percorso, che lo individuino in modo inequivocabile dall'origine sino all'edificio esistente.

E' opportuno precisare che la proposta progettuale anzi descritta è scaturita da indagini e sopralluoghi eseguiti con l'ausilio delle mappe catastali, aerofotogrammetriche e di Google.

A tal proposito sono stati redatti n.4 elaborati grafici riportati agli allegati n.1/A-B-C-D.

Nel primo elaborato, su base "Google Earth", sono riportati il lotto catastale perimetrato con una linea di colore rosso ed il percorso esistente privo di vegetazione indicato con frecce dello stesso colore.

Nella tavola riportata all'allegato 1/B, redatta su base "Google Earth", è riportato il percorso evidenziato con una linea gialla tratteggiata che si origina dalla Traversa di via dei Girasoli e termina al rudere distinto dalla p.lla 856.

Nelle Tavole riportate agli allegati 1/C e 1/D il percorso è montato su base aerofotogrammetrica e catastale.

Quella rappresentata nelle Tavole 1/A-B-C-D è la soluzione più confacente ai luoghi perché non interagisce con la vegetazione esistente ed è agevolmente percorribile per raggiungere l'edificio.

E' stata scartata ogni ipotesi indicata dal Consulente di Parte della proprietà Franchini proprio a causa delle interazioni con la vegetazione esistente.

Per l'infissione degli ottanta picchetti in ferro da cementare nel terreno il costo ammonta ad € 3.000,00.

Il costo sale ad € 4.500,00 nel caso in cui dovesse rendersi necessario il rilievo con strumento di misura per l'assegnazione ad ogni picchetto di coordinate catastali.

Cap. 6 – AREA SOTTOPOSTA A SEQUESTRO PREVENTIVO, art. 321

c.3 c.p.p.

Secondo quanto emerge dal Verbale dei Carabinieri Forestali fornito dal Curatore [REDACTED] risulta essere stata sottoposta a sequestro penale un'area di circa 1.500,00mq situata nella parte a nord-est della particella 382 del foglio di mappa 298 di Taranto, con accesso dalla via Girasoli.

Trattasi di area boscata con essenze arboree tipiche della macchia mediterranea che sono state estirpate per creare un parcheggio ed una scala in cemento armato per risalire sulla pubblica via.

Le opere sono state eseguite abusivamente in violazione del D.L.vo 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), del D.P.R. 380/01 e del D.L.vo 34/2018.

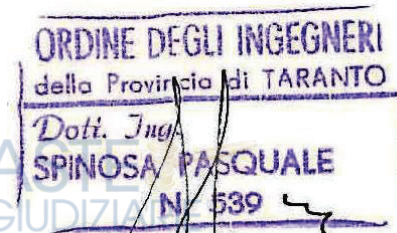
E' stato predisposto un elaborato grafico con documentazione fotografica riportato all'allegato 9, nel quale sono rappresentati i luoghi sottoposti a sequestro.

E' utile precisare che le opere eseguite non incidono sul valore della stima riportato al capitolo 5.

Taranto, 17/04/2024

il C.T.U.

Ing. Pasquale SPINOSA





LOTTO UNICO – fondo rustico in Taranto, loc. Lama

Via dei Girasoli

N.C.T. fg. 298 p.lla 382



ALLEGATO 1



A) Estratto da Google Earth con indicazione del percorso

B) Estratto da Google Earth con individuazione del percorso con tratteggio

C) Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione del percorso

D) Estratto di mappa catastale con individuazione del percorso



FOTO AEREA DA GOOGLE EARTH



TAVOLA 1/A



FOTO AEREA DA GOOGLE EARTH

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

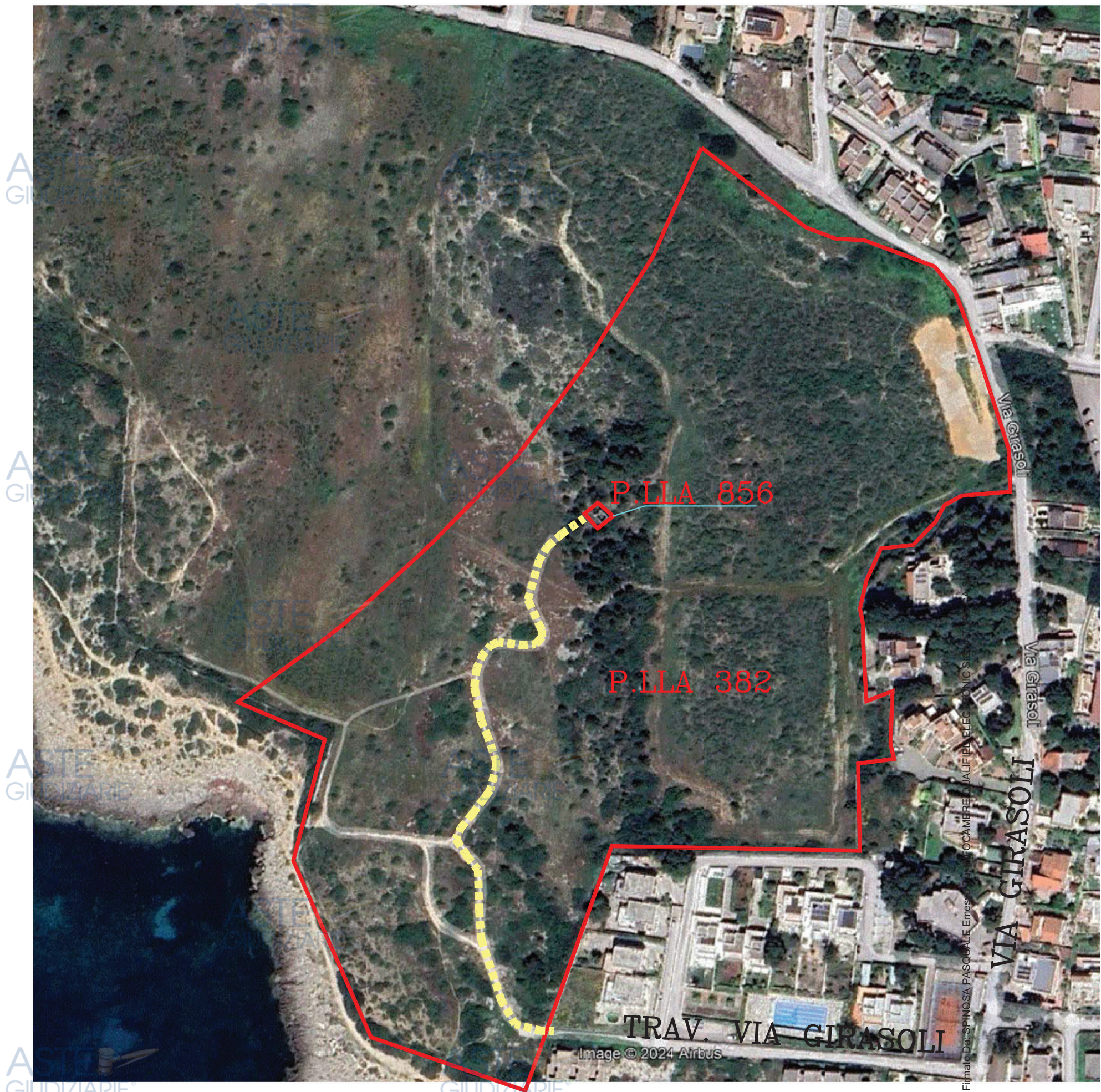
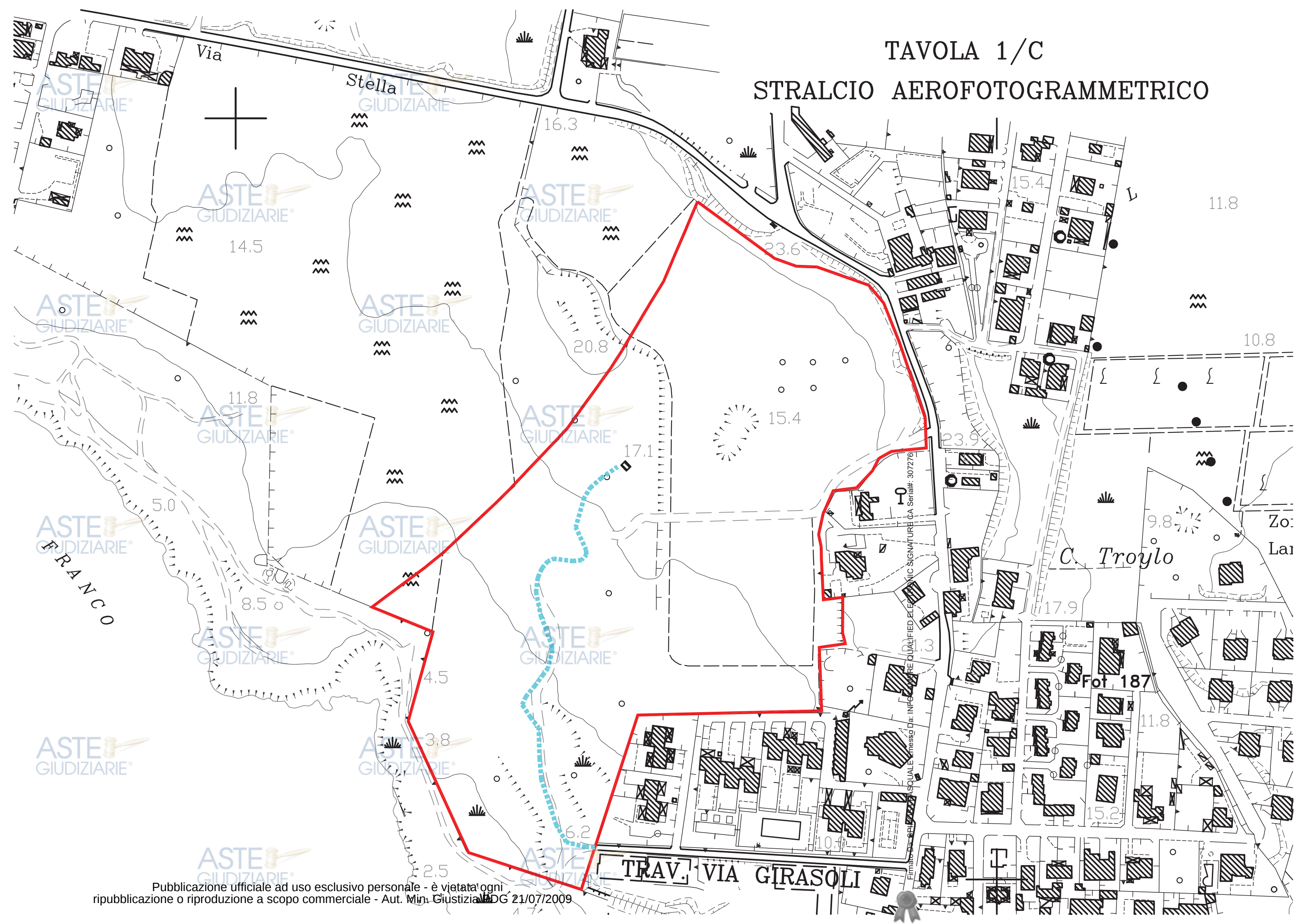
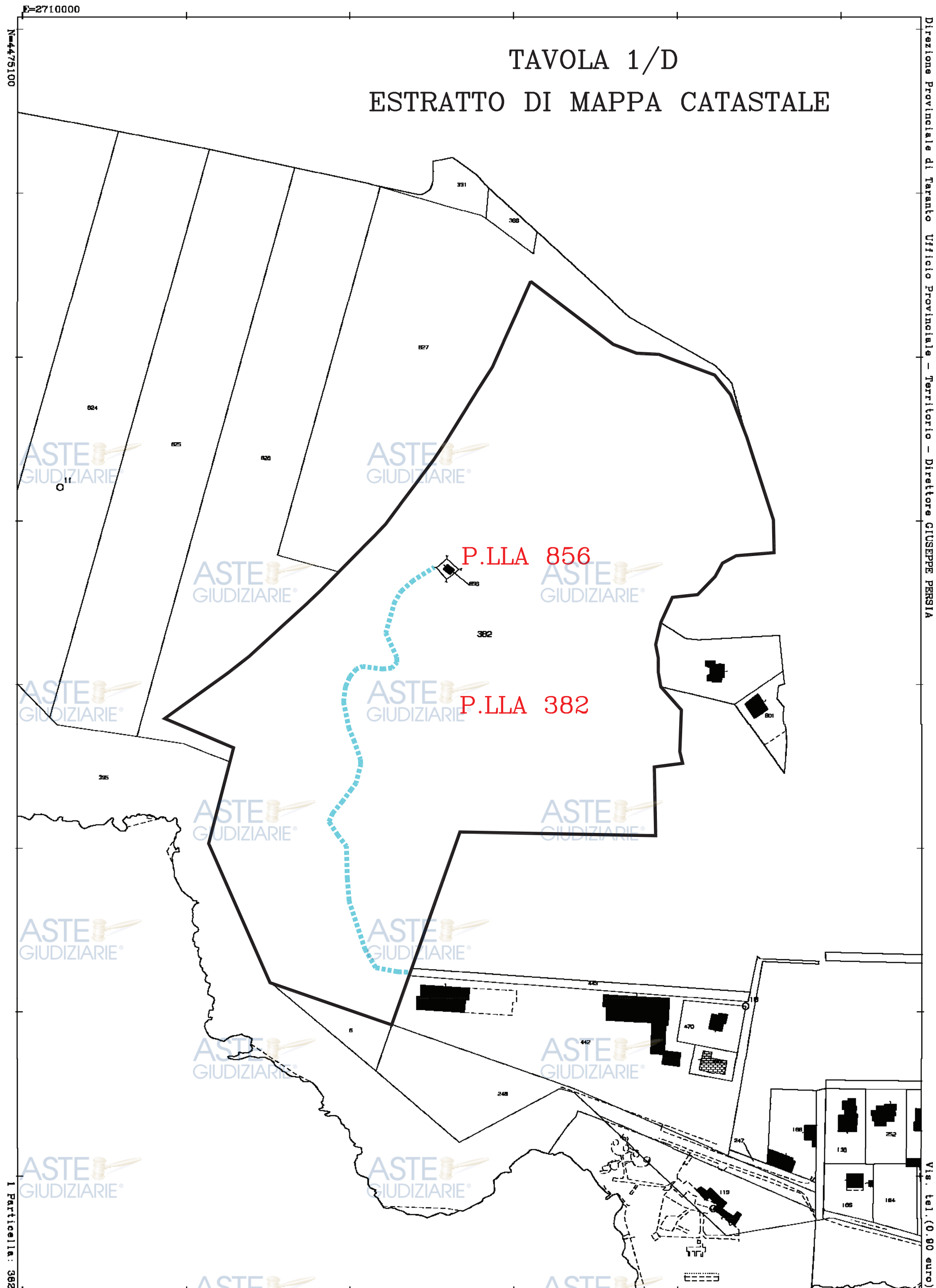


TAVOLA 1/B

TAVOLA 1/C
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO





Direzione Provinciale di Taranto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GIUSEPPE PERSIA

Vis. tel. (0.80 euro)



ALLEGATO 2



Tavola 2 - Estratto da P.R.G. con individuazione delle zone urbanistiche

- A) art. 51 N.T.A. e scheda tecnica zona D.11**
- B) art. 39 N.T.A. e scheda tecnica zona C.9.2**
- C) art. 14 N.T.A. e scheda tecnica zona A.2**
- D) art. 15 N.T.A. e scheda tecnica zona A.3**
- E) art. 16 N.T.A. e scheda tecnica zona A.4**

