

TRIBUNALE DI TARANTO

OGGETTO

**FALLIMENTO
SRL 5469/2000****TERRENI
ZONA INDUSTRIALE TARANTO**

GIUDUCE

DOTT. GIUSEPPE DE FRANCESCA**RELAZIONE TECNICA****RT01**

Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Controllato	Approvato
00	26-09-20	Prima emissione			

Tecnico**Ing. Mauro Capita**Email: ingmaurocapita@gmail.comPec: mauro.capita@ingpec.eu

P.Iva: 0511190734

Via Dante Alighieri, 283 – 74121 Taranto

Cell. 392.4961022

Il Curatore del fallimento:**Avv. Giuseppe ALTAVILLA**

Studio Legale

Via Ettore D'Amore n. 47 – 74121 Taranto

PEC altavilla.giuseppe2oravta.legalmail.it

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare	Documento RT 01
	Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca	REV. 00 Sett 2022
	Fallimento 5469/2000	Pagina 1 di 15

Sommario

Premessa	2
Sopralluoghi ed accertamenti	3
1. Descrizione dello stato dei luoghi.....	5
2. Stato Amministrativo	7
3. Valutazione con indicazione del criterio di stima adottato	13
3.1 Metodo di Confronto (detto anche sintetico-comparativo);.....	13
4. Conclusioni	15



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2020	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 2 di 15

PREMESSA

Relazione di Consulenza Tecnica redatta dal sottoscritto Ing. Mauro CAPITA, nella qualità di Esperto, nominato dal Sig. Giudice nel fallimento XXXX srl 5469/2000

Con pec del 31.03.2022 mi veniva conferito incarico dal G.D. Dott. De Francesca al fine di procedere ad accertamenti in relazione ad un terreno acquisito al Fallimento XXXX XXX 5496/2000, ricadente nel Comune di Taranto censito nel Catasto Terreni al Foglio 144 Particelle 822 – 823.

Nel decreto di nomina si chiedeva di rideterminare la consistenza del terreno acquisito all'attivo fallimentare nonché il valore, avuto riguardo anche ad eventuali variazioni di destinazione urbanistica avute medio tempore.

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 3 di 15

SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Al fine di ottemperare all'incarico conferitomi, effettuavo sopralluoghi ed accertamenti alle seguenti date:

29 marzo 2022, venivo nominato dal Sig. giudice al fine di compiere gli accertamenti e le valutazioni tecniche indicate nell'istanza (**Ved. All. 01**);

31 marzo 2022, ricevevo pec dall'avv. Altavilla nella quale mi comunicava che il G.D. Dott. De Francesca mi aveva conferito incarico di procedere ad accertamenti in relazione ad un terreno acquisito alla massa fallimentare (**Ved. All. n. 02**);

06 maggio 2022, si trasmetteva pec all'avv. Altavilla confermando l'accettazione dell'incarico (**Ved. All. 03**);

19 maggio 2022, invio pec al Comune di Taranto al fine di ottenere copia del Frazionamento n. 0008998 del 03.02.2017 (**Ved. All. 04**);

01 giugno 2022, si riceveva copia del frazionamento del 03.02.2017 protocollo n. TA 0008998 in atti dal 03.02.2017 depositato in Comune in data 08.02.2017 (**Ved. All. n. 05**);

29 giugno 2022, si trasmetteva al Comune di Taranto all'Ufficio Urbanistica, documentazione al fine di ottenere copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (**Ved. All. n. 06**);

13 luglio 2022, si riceveva pec da parte del Comune di Taranto di integrazione della documentazione per il rilascio del CDU (**Ved. All. 07**);

19 luglio 2022, si trasmetteva pec al Comune di Taranto inviando la documentazione richiesta al fine di ottenere il CDU (**Ved. All. n. 08**);

29 luglio 2022, si riceveva pec dal Comune di Taranto di integrazione bolli per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (**Ved. All. n. 09**);

11 agosto 2022, si trasmetteva al Comune di Taranto, a mezzo pec, nota di integrazione bolli (**Ved. All. 10**);

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 4 di 15

12 agosto 2022, si riceveva dall'ufficio Urbanistica del Comune di Taranto, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto di terreno identificato al Foglio 144 Particelle 822-823 (**Ved. All. n. 11**);

05 settembre 2022, mi recavo sui luoghi oggetto di accertamento in Taranto identificati al Foglio 144 particelle 822-823 ed eseguivo rilievo fotografico (**Ved. All. n. 12**);

Tutto ciò premesso,

sulla base delle risultanze dei sopralluoghi effettuati alle date sopra indicate, dei sopralluoghi e accertamenti eseguiti, si redige la presente Relazione Tecnica di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 5 di 15

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Ubicazione

Il suolo oggetto di accertamento è sito nel territorio del comune di Taranto ed è posto a confine con lo stabilimento industriale di produzione pavimenti in conglomerato cementizio e scaglie di marmo di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o loro aventi causa nella zona nord a chiudere il comparto di lottizzazione.

Si accede a mezzo di uno sterrato con conformazione di passaturo da cui si stacca dalla strada di piano di lottizzazione complanare alla SS 172 che termina davanti all'ingresso dello stabilimento XXXXXXXXXXXXXXXX

Geologicamente l'area è compresa tra la serie di terrazzi marini digradanti verso il golfo di Taranto ed il borgo sud-occidentale dell'altopiano delle Murge, ove affiorano depositi pleistocenici, essenzialmente calcarenitico-sabbiosi a struttura tabulare modellata a ripiani.

Il lotto è ubicato in prossimità di una superficie sub-pianeggiante in leggero declivio verso meridione con modesta pendenza.

Il lotto è ubicato altimetricamente a circa 45m sul livello del mare. La vegetazione è di tipo mediterraneo.

Nel corso dell'accesso sono stati rinvenuti depositati sul lotto materiali da risulta probabilmente rinveniente da demolizione di fabbricati, scavi, inoltre risultano ivi depositati materiali in eternit (amianto).

L'intero lotto è attraversato in prossimità del confine est da una condotta per adduzione di acqua potabile presumibilmente di proprietà XXX. Questa risulta in parte interrata.

L'intero lotto nella parte centrale meridionale è attraversata da un elettrodotto e da una derivazione aventi 20KW di tensione media i cui cavi elettrici viaggiano ad una quota di circa 12m rispetto al piano campagna.

Il lotto oggetto di accertamento confina a sud ovest e a sud est con terreni destinati a strade, a

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimnetare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 6 di 15

nord est con la fabbrica di proprietà XXXXXX

L'intero lotto è riportato in catasto alla sezione terreni del Comune di Taranto al foglio 144

particelle 822 e 823. Rispettivamente di mq 9.987mq e 13mq con destinazione a pascolo.

È pervenuto alla XXXX X con atto di compravendita per notar Girolamo Bonfrate del 29.10.1979

n. XXXXXX e registrato il 12.11.1979 al n. XXXXX.

Originariamente il lotto era censito al Catasto Terreni al Foglio 144 particella 180; a seguito di frazionamento redatto dal Geometra Iorio Emanuele depositato presso il Civico Ente in data 08.02.2017 per conto dell'Ente XXX, la particella è stata frazionata in due particelle 822 e 823 così come di seguito indicate, che a tutt'oggi sono di proprietà della xxxx xxx

Stato catastale

I lotti di terreno sono censiti all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Taranto Territorio

Servizi Catastali:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Intestati	Proprietà
					Dominicale	Agrario		
144	822	PASCOLO	2	9.987mq	€ 12,89	€ 5,16		1
144	823	PASCOLO	2	13mq	€ 0,02	€ 0,01		1

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 7 di 15

2. STATO AMMINISTRATIVO

Al fine di accertare lo stato amministrativo del lotto lo scrivente trasmetteva pec al Comune di Taranto in data 29 giugno 2022, integrata con comunicazioni, a mezzo pec il 19 luglio e 11 agosto 2022, di istanza di rilascio del certificato di destinazione urbanistica per le particelle identificate Foglio 144 particelle 822 e 823. Il suddetto certificato è stato rilasciato dal Civico Ente in data 12.08.2022, di seguito in allegato da cui è possibile rilevare che:

DESTINAZIONE DI PRG

Particella 822

- destinazione di P.R.G. “zona verde di rispetto” in parte; “zona verde agricolo di tipo B” in parte;

Particella 823

- destinazione di P.R.G. “zona verde agricolo di tipo B”.

DESTINAZIONE PIP

Le P.I. nn° 822-823 ricadono in una più vasta area per la quale in variante al P.R.G. è stato approvato con deliberazione di C.C. n° 25 del 21.01.1997 il “Piano per Insediamenti Produttivi S.S. 172 per Martina Franca”, **decaduto ai sensi di legge**.

Che secondo il suddetto P.I.P. il suolo di cui trattasi è destinato a:

Particella 822

- “porzione lotto industriale n° 75” e risulta interessata marginalmente da “strada di P.I.P.”;

Particella 823

- “porzione lotto industriale n° 75”.

DESTINAZIONE PPTR

Successivamente con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 8 di 15

(P.P.T.R.).

Nell'ambito del suddetto P.P.T.R. il suolo di cui al presente certificato è così tutelato:

Particella 822

- **Beni Paesaggistici: boschi e foreste**, disciplinato dall'art. 62 delle N.T.A. del P.P.T.R.;
- **Ulteriori contesti paesaggistici**: componenti botanico vegetazionale, aree di rispetto boschi, disciplinato dall'art. 63 delle N.T.A. del P.P.T.R.;

Particella 823

- **Ulteriori contesti**: componenti botanico vegetazionale aree di rispetto boschi, disciplinato dall'art. 63 delle N.T.A. del P.P.T.R.

Ai sensi dell'art 62 del PPTR nei territori interessati dalla presenza di boschi, si applicano le seguenti prescrizioni:

comma 2 *Non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:*

- ✓ a8) *realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;*

comma 3 *fatta salva la procedura di autorizzazione paesaggistica, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al*

comma 2, *nonché i seguenti:*

- ✓ b1) *ristrutturazione degli edifici esistenti, con esclusione di quelli che prevedano la demolizione e ricostruzione, purché essi garantiscano:*
 - *il corretto inserimento paesaggistico, senza aumento di volumetria e di superficie coperta;*
 - *l'aumento di superficie permeabile;*
 - *il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e*

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 9 di 15

privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

- ✓ *b2) miglioramento strutturale della viabilità esistente con realizzazione di strati superficiali di materiale inerte lapideo e in terra costipata, includendo, ove possibile, adeguati cunicoli di attraversamento per la fauna;*
- ✓ *b3) realizzazione di aree di sosta e pic-nic nelle radure, senza interventi di impermeabilizzazione dei suoli ed evitando l'inserimento di elementi dissonanti;*
- ✓ *b4) divisione dei fondi mediante:

 - *muretti a secco realizzati con materiali locali e nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle qualità paesaggistiche dei luoghi;*
 - *siepi vegetali realizzate con specie arbustive e arboree autoctone, ed eventualmente anche recinzioni a rete coperte da vegetazione arbustiva e rampicante autoctona;*
 in ogni caso con la previsione di un congruo numero di varchi per permettere il passaggio della fauna selvatica;*
- ✓ *b5) ristrutturazione di manufatti edilizi ed attrezzature legittimamente esistenti destinati ad attività strettamente connesse con l'attività silvo-agro-pastorale, purché effettuati nel rispetto di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici locali del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili.*

Ai sensi dell'**art 63 del PPTR** nei territori interessati dalla presenza di aree di rispetto dei boschi, si applicano le misure di salvaguardia:

comma 2 si considerano non ammissibili

- ✓ *a5) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;*

comma 3 sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 10 di 15

- ✓ *b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, purché detti piani e/o progetti e interventi:*
- *siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica;*
 - *comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;*
 - *assicurino l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono la tutela dell'area boscata;*
 - *garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;*
 - *incentivino la fruizione pubblica del bene attraverso la riqualificazione ed il ripristino di percorsi pedonali abbandonati e/o la realizzazione di nuovi percorsi pedonali, garantendo comunque la permeabilità degli stessi;*
- ✓ *b2) realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi, e simili;*
- ✓ *b3) costruzione di impianti di captazione e di accumulo delle acque purché non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi;*
- ✓ *b4) realizzazione di strutture facilmente rimovibili di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali ecocompatibili, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;*
- ✓ *b5) realizzazione di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo. I*
- ✓ *manufatti consentiti dovranno essere realizzati preferibilmente in adiacenza alle*

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 11 di 15

strutture esistenti, e dovranno mantenere, recuperare o ripristinare tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

Con riferimento alle linee guida 4.4.1 parte seconda – Componenti di paesaggio e impianti di energie rinnovabili ai sensi del 6.2.1. Componenti botanico –vegetazionali Boschi – Area di rispetto dei boschi, vengono riportati gli impianti ammissibili:

Impianti fotovoltaici realizzati su edifici e aventi entrambe le seguenti caratteristiche:

- a) aderenti o integrati nei tetti di edifici esistenti con stessa inclinazione e stesso orientamento della falda i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la cui superficie non sia superiore alla superficie del tetto su cui sono realizzati;*
- b) realizzati su tetti piani con altezza massima dei moduli rispetto al piano che non superi i 30 cm e la cui superficie non sia superiore alla superficie del tetto su cui sono realizzati;*
- c) realizzati sui tetti piani dotati di balaustra con altezza massima dei moduli che non superi l'altezza della balaustra esistente e la cui superficie non sia superiore alla superficie del tetto su cui sono realizzati.*

Gli impianti devono essere realizzati senza sviluppo di opere di connessione esterna: l'energia prodotta dall'impianto di produzione da fonti rinnovabili viene immessa nella rete di distribuzione attraverso le opere adibite ad una fornitura passiva già esistente in loco ed intestata al proponente, senza necessità di realizzare ulteriori elettrodotti, cabine di trasformazione ecc.

Pertanto ai fini della valutazione dei lotti di terreno si procede come di seguito.

 <p>Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com</p>	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimnetare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 12 di 15



 <p>Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com</p>	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 13 di 15

3. VALUTAZIONE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Al fine di poter esprimere i dati raccolti e le relative conclusioni cui si è pervenuti, il sottoscritto ha ritenuto di affrontare l'indagine secondo i seguenti punti:

- A. individuazione del bene;**
- B. caratteristiche del bene;**
- C. determinazione del più probabile valore di mercato;**

tenendo conto che:

in merito all'individuazione del bene **A)** si è cercato per quanto obiettivamente possibile, di raccogliere tutti quegli "indicatori" sotto l'aspetto commerciale atti a far rientrare il bene stesso in una distinta fascia di richiesta (interessante, di scarso interesse), e rappresentati dalla destinazione d'uso, dalle condizioni "locali" del mercato, ubicazione, vicinanza alle vie di trasporto e/o facilità di collegamento con le principali arterie;

in merito alle "caratteristiche del bene" **B)**, si sono valutati i principali elementi, sia in termini strutturali e di finiture rispetto allo stato dei luoghi accertato;

in merito alla determinazione del valore di mercato **C)** di un bene che è il "probabile" prezzo che spunterebbe quel bene qualora fosse messo in vendita, ci si è attenuti ai criteri usualmente utilizzati in questo tipo di operazione e rappresentati dal:

3.1 Metodo di Confronto (detto anche sintetico-comparativo);

Con tale metodo si confronta il bene da stimare con altri, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali sono noti i prezzi. L'operazione di confronto risulta sufficientemente approfondita se, conoscendo le caratteristiche del bene oggetto di stima, e quelle dei beni presi come riferimento, dopo averle ponderate, si tragga un giudizio sintetico in relazione ai prezzi determinando il valore del bene senza analizzare le utilità che essi possono dare, ma rimettendosi al metro di giudizio del mercato. Ricercando in un regime ordinario il valore del bene, e procedendo secondo lo schema sopra esposto, determiniamo il più probabile valore di

 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimnetare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 14 di 15

mercato.

All'uopo la puntuale ricerca effettuata, supportata anche dalle conferme ottenute attraverso la propria conoscenza del mercato per il Comune di Taranto, tenendo tuttavia conto di tutte le specifiche caratteristiche del lotto in questione considerata la particolare destinazione urbanistica attuale non sono stati rinvenuti sufficienti indicazioni economiche riferite ai lotti simili e pertanto lo scrivente prudentemente ritiene così procedere secondo la propria esperienza professionale:

ha consentito di fissare per i suddetti terreni:

- ricadenti nel PPTR considerato le possibilità edificatorie di cui all'artt. 62-63 del PPTR si considera un valore tra €/mq 4,00 e €/mq 8,00 e tra questi considerando il valore medio pari a €/mq 6,00, per cui

particella 822 mq 9.987,00 per €/mq 6,00 = € 59.922,00

particella 823 mq 13,00 per €/mq 6,00 = € 78,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI LOTTI

€ 60.000,00



 Studio Tecnico Ing. Mauro CAPITA Via Dante 283 74121 TA Cell: +39 392 4961022 email: ingmaurocapita@gmail.com	TRIBUNALE DI TARANTO Sezione Fallimentare Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca Fallimento 5469/2000	Documento RT 01
		REV. 00 Sett 2022
		Pagina 15 di 15

4. CONCLUSIONI

La relazione di consulenza tecnica d'ufficio redatta dall' arch. Emilio Chianura risulta riferirsi al maggio 2002 e pertanto non può e non tiene conto delle varianti urbanistiche intervenute successivamente e con particolare riferimento alla delibera di Giunta Regionale del 16.02.2015 n. 176 (BURP n. 40 del 23.03.2015) in cui è stato approvato il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale di cui lo scrivente a seguito del nuovo certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Taranto in data 12.08.2022 ha dovuto necessariamente tenere in debito conto.

Il Tecnico

Ing. Mauro Capita


