

On.le TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima di un suolo posto nel territorio  
del Comune di Taranto, ricadente nel "Piano per Inseguimenti Produttivi S.S.

172" PIP Martina Franca appreso alla massa fallimentare della Ditta [REDACTED]  
(5469/00).

Giudice Delegato al fallimento Dott. Martino CASAVOLA

Curatore fallimentare Avv. Giuseppe ALTAVILLA

Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Emidio CHIANURA

Fallimento [REDACTED] N. rep. 5469/00

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI TARANTOEmidio CHIANURA  
architetto n. 148

- RELAZIONE DI STIMA CON ALLEGATI

Maggio 2002

On.le TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla stima di un suolo posto nel territorio del Comune di Taranto, ricadente nel "Piano per Insediamenti Produttivi S.S. 172" PIP Martina Franca appreso alla massa fallimentare della [REDACTED] (S469/00).

Giudice Delegato al fallimento Dott. Martino CASAVOLA

Curatore fallimentare Avv. Giuseppe ALTAVILLA

Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Emidio CHIANURA

Fallimento [REDACTED] N. rep. 5469/00

Nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Martino Casavola, il sottoscritto, Arch. Emidio Chianura, con studio in Taranto alla Via Mezzetti N°21, riporta qui di seguito la descrizione dell'immobile caduto nel fallimento e la relativa stima.

PREMESSE CHE:

- In data 26.02.2002, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato al Fallimento, Dott. Martino Casavola, incaricava il sottoscritto, arch. Emidio Chianura a redigere la relazione di stima dell'immobile ricadente nel fallimento [REDACTED]



- In data 8.03.2002, veniva notificata al sottoscritto, la nomina di cui sopra:
- In data 9.03.2002, l'Avv. Curatore Giuseppe Altavilla, consegnava al sottoscritto la situazione aggiornata all'8.03.2002, ricevuta dalla Conservatoria dei RR.II di Taranto ( Vedi Allegato N°1 ).
- In data 25.03.2002, dopo aver acquisito tutti gli atti tecnici riferiti al Progetto del Piano Urbanistico per gli Inseguimenti Produttivi S.S. 172 PIP Martina Franca, il sottoscritto faceva richiesta al Comune di Taranto - Settore del Governo del Territorio, del Certificato di Destinazione Urbanistica, allegando il piano urbanistico ( Vedi Allegato N°2 ).
- Al contempo, si recava presso il locale Ufficio del Territorio per eseguire le indagini catastali, utili allo svolgimento delle operazioni peritali. Acquisiva pertanto la visura catastale dell'immobile con i dati identificativi ed anagrafici, le superfici e quant'altro necessario, oltre a visionare il Foglio di mappa N°144 e la P.lla N°180, che distingue l'immobile di proprietà della ██████████ ( Vedi Allegato N°3 ).
- In data 4.04.2002, si eseguì un primo sopralluogo al lotto. Vista la presenza di numerosi cumuli di materiale di risulta, riveniente nella maggiore consistenza da scavi e demolizioni nonché la presenza di un elettrodotto e di tubazioni semi-interrate di acqua potabile di proprietà

## Costatazioni:

L'immobile oggetto di questa Consulenza Tecnica d'Ufficio, rientra in parte nell'Unità Minima d'Intervento ( Lotto n. 75 ) per interventi industriali ricadenti nel Piano per Insediamenti Produttivi S.S. 172 PIP di Martina Franca.

Il lotto, è posto a confine con lo stabilimento industriale di produzione di pavimenti in conglomerato cementizio e scaglie di marmo, di proprietà della ditta [REDACTED] S.p.A., nella zona Nord, chiudendo il comparto di lottizzazione.

L'accesso al lotto è assicurato da un tracciolino / passaturo in terra battuta, rilevato planimetricamente e riportato negli allegati N° 10 e 11.

Questo passaturo si diparte dalla strada di piano di lottizzazione, complanare alla S.S. N°172 e che termina davanti all'ingresso dello stabilimento [REDACTED]

Si precisa che la futura utilizzazione fondiaria del lotto potrà attuarsi soltanto con la realizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle strade di Piano. Pertanto, in presenza di un progetto urbanistico, regolarmente approvato, il lotto non deve intendersi come intercluso

Dal punto di vista geologico, l'area è compresa tra la serie di terrazze marine, digradanti verso il Golfo di Taranto, ed il Borgo sud-occidentale dell'Altopiano delle Murge, ove affiorano depositi plio-pleistocenici, essenzialmente calcarenitico-sabbiosi, a struttura tabulare, modellata a

dell'ex EAAP, oggi AOP, si decide di eseguire ulteriore sopralluogo con le attrezzature idonee ai rilievi topografici.

- In data 12.04.2002, il Comune di Taranto rilascia il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si intende integralmente riportato sotto l'Allegato N°4.
- In data 22.04.2002, si esegue un secondo sopralluogo, durante il quale vengono effettuati i rilievi planimetrici riferiti al posizionamento delle linee elettriche, delle canalizzazioni ex EAAP, dell'accesso al lotto, il tutto documentato da fotografie (Vedi Allegati N°5 ) e da planimetrie ( Vedi Allegati N°6, N°7, N°8, N°9, N°10 e 11 ).

Più precisamente:

l'allegato N°6 rappresenta l'inquadramento territoriale del lotto che ci occupa, alla scala 1 : 5000;

l'allegato N°7, individua la mappa catastale, nella scala 1: 4000;

l'allegato N°8, rappresenta il Piano di Lottizzazione così come approvato dal Comune di Taranto, nella scala 1 : 4000 con la retinatura del lotto N°75;

l'allegato N°9 indica la sovrapposizione nella scala 1 : 4000, della proprietà [redacted] rispetto al lotto N°75 del PIP Martina Franca;

gli allegati N°10 e N° 11, rispettivamente nelle scale 1 : 2000 e 1 : 1000, riportano il rilievo planimetrico eseguito sul lotto, con il posizionamento delle infrastrutture primarie Enel, EAAP.



ripiani. Si può osservare inoltre, una coltre detritica derivante dal disfacimento dei terreni in sito, che presenta uno spessore variabile, anche superiore al metro. L'area si trova in corrispondenza di una superficie sub-pianeggiante, blandamente pendente verso meridione, con un basso valore d'angolo della pendenza. La situazione dei luoghi è in accordo con la struttura geologica in precedenza descritta e le parti di affioramento dei litotipi, risultano salde e stabili e per nulla predisposte a fenomeni di dissesto. Questi elementi vengono confermati anche per le esperienze professionali del sottoscritto C.T.U., il quale si è occupato in passato della progettazione e direzione lavori del Centro Integrato per lo Sviluppo alle Imprese ( CISI ), posto nelle vicinanze del lotto in parola e dove le opere realizzate risultano stabili sotto ogni loro funzione.

La quota altimetrica media del lotto è di metri 45 sul livello del mare.

La vegetazione presente nella zona è di tipo mediterraneo. Non mancano infatti lentisco, mirto, rosmarino, timo, origano.

Dalle fotografie allegate al N°5, si potrà rilevare la presenza di materiale di risulta, proveniente da demolizioni di fabbricati e scavi, depositato abusivamente dal quale non si conosce la provenienza, con le prevedibili implicazioni di carattere igienico-sanitario in merito allo smaltimento.

A tal proposito, si evidenziano altresì, numerosi spezzoni di tubi in (Eternit) e cemento amianto, provenienti da demolizioni di grondaie o scarichi orizzontali e verticali di impianti igienico-sanitari.

Così come si può evincere dalle planimetrie di rilievo (Allegati N° 10 e 11), il lotto è interessato dall'attraversamento, a confine Est, di una condotta per l'adduzione di acqua potabile, di proprietà dell'ex EAAP (oggi AQP), seminterrata, salvo che nel nodo di intersezione tra la rete acquedottistica e la viabilità presente (tracciolino / passaturo), tecnicamente risolto con il completo interrimento delle tubazioni.

A questo aggiungasi l'attraversamento nella parte centrale e meridionale da parte di un elettrodotto e di una derivazione, a 20 KV di tensione media, i cui cavi elettrici viaggiano circa a quota +mt.12 rispetto al piano di campagna. Tale elettrodotto collega le stazioni elettriche di "Bivio Montemesola" e Taranto Est, costruito nel 1968 con caratteristiche di elettrodotto preferenziale.

Il lotto oggetto di questa Consulenza Tecnica d'Ufficio, confina a Sud-Ovest ed a Sud-Est con terreni destinati alla realizzazione di strade (mai costruite) di una lotizzazione abusiva, a Nord-Est con la fabbrica di proprietà della ditta [REDACTED]

E' riportato in Catasto Terreni alla Partita 201799, in ditta [REDACTED] con sede in Taranto - Foglio N°140 - P.lla N° 180 - Pascolo di 2<sup>a</sup> classe, di ettari 1,00 - reddito dominicale Euro 12,91 ( £ 25.000 ) - reddito agrario Euro 5,16 ( £ 10000-).

E' pervenuto agli attuali proprietari giusta Atto per Notar Girolamo Bonfrate del 29.10.1979 N°803879, registrato il 12.11.1979 al N°13190.

### Situazione urbanistica

Come si può evincere dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato su richiesta del sottoscritto C.T.U., in data 12.04.2002, il Comune di Taranto, Settore Governo del Territorio certifica:

- Che il suolo sito nel territorio di questo comune, individuato in Catasto al Foglio di mappa N°144, P.lla N° 180; così come riportato nello stralcio planimetrico in scala 1 : 5000 ( sic ) risulta compreso in un'area più vasta, destinata ad "Insedimenti Produttivi";
- Che il C.C. con delibera N°788 del 15.10.1991, ha adottato il "Piano per Insediamenti Produttivi" S.S. N°172";
- Che il C.U.R. (Comitato Urbanistico Regionale) in data 9.01.1996, ha espresso parere (N°6) favorevole a condizione;
- Che il C.C. con delibera N°25 del 21.01.1997 ha approvato il "Piano per Insediamenti Produttivi";
- Che tale delibera è munita della presa d'atto della Commissione Provinciale di Controllo in data 7.03.1997;
- Che secondo il Piano, il suolo di cui trattasi è destinato a :  
Foglio di Mappa N°144 P.lla N°180, rientra in parte nell'unità minima di intervento (N°75) per interventi industriali;
- Che lo stesso suolo, in base alle sopraindicate destinazioni, è soggetto alle prescrizioni riportate nella normativa allegata.

Si precisa che per un refuso, la scala indicata nella certificazione di destinazione d'uso, non è 1 : 5000 bensì 1 : 4000 così come da rappresentazione planimetrica contenuta negli atti tecnici del Piano di Esclusione.

All'Art.10 delle Norme di Attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) Martina Franca, sono contenute le prescrizioni cui dovrà attenersi chi intende edificare, e più precisamente:

Capacità in fabbricabilità fondiaria metro cubo / metro quadro 3,5;

Superficie minima metri quadri 5000;

Capacità di copertura mc / mq 0,50;

Spaziamento degli edifici:

Rapporto all'altezza mt. / mt. 1 / 1

Spaziamento mt. 10 ;

Spaziamento dai confini:

Rapporto all'altezza mt. / mt. 1 / 1

Spaziamento mt. 12 ;

Spaziamento interno mq / mq 0,20 ;

Spaziamento piantumazione N/ha 100.

Quando l'altezza max stabilita in mt.10, è possibile raggiungere

superfici per volumi speciali e per comprovate necessità rivestenti

esigenze lavorative particolari e per l'installazione di impianti



Inoltre, eventuali residenze per il personale di sorveglianza potranno essere consentite nella misura di unità abitativa per lotto, con superficie utile comunque non superiore al 20% di quella destinata alle attività produttive, da realizzare contestualmente o successivamente all'impianto stesso ( Art. 51 punto 2 - L.R. n°56/80 )

All'Art. 12 delle Norme generali, si prescrive tra l'altro che:

“ I lotti potranno essere aggregati consentendo quindi una maggiore gamma di combinazioni dimensionali, senza alterare la struttura e la funzionalità dell'insediamento. ”

All'Art. 10 ( applicazione del Piano ) è riportato quanto segue:

“ Le aree del Piano destinate ad Insediamenti Produttivi, saranno assegnate per il 50% in proprietà e per la rimanente parte in diritto di superficie, come previsto dall'Art. 27 della Legge 20.10.1971 N°863.

“ La cessione delle aree, avverrà con atto del Consiglio Comunale sulla base delle domande di assegnazione che perverranno al Comune, debitamente corredate da documenti comprovanti il possesso dei requisiti richiesti ed un programma economico sull'attività da svolgere all'interno del lotto. ”

I criteri di assegnazione così come riportati all'Articolo 17 delle Norme di Attuazione del Piano, prevedono quanto segue:-

“ L'amministrazione esaminerà le domande di richiesta dei lotti e procederà all'assegnazione, previo parere della Commissione Consiliare per l'Assetto del Territorio.

*Nel caso in cui pervengono più domande, riguardanti la stessa area o precedenti rispetto alla disponibilità dei lotti, sarà compilata una graduatoria per l'assegnazione in base alle seguenti priorità:*

*Più avanti, ai punti f e g, vengono riportate le condizioni di assegnazione per coloro che sono proprietari totalmente o almeno per il 50%, alla data di adozione del Piano (come nel caso che ci occupa)*

*Domanda presentata da chi sia proprietario totalmente o di almeno il 50% alla data di adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale,*

*per un'area richiesta, purché consenta di svolgere un'attività produttiva.*

*Domanda presentata da chi sia proprietario alla data di adozione del Piano da parte del Consiglio Comunale, di un'area pari ad almeno il 50% della quantità richiesta e ricadente nel medesimo comparto, purché dimostri di voler svolgere, nell'area richiesta un'attività produttiva.*

**Stato di fatto.**

Le Norme di Attuazione del Piano, prevedono che lo stesso debba attuarsi mediante la costruzione su singoli lotti predefiniti e numerati oppure su loro aggregazioni.

La proprietà della [redacted] (vedi planimetria allegata al N°9, ricavata sovrapponendo il dato catastale con il Piano di lottizzazione), non copre la totale superficie del lotto N°75 e quindi così come già riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rientra in parte nell'unità minima d'intervento.

Pertanto, chi vorrà richiedere Concessione Edilizia per la realizzazione di un edificio industriale, dovrà, quale proprietario, a mente e per gli effetti della lettera g dell'Art. 17 delle Norme di Attuazione, presentare domanda all'Amministrazione Comunale, per vedersi assegnato il suolo, se pur di proprietà, e al tempo stesso richiedere l'assegnazione della superficie utile per completare, come nel caso che ci occupa, il lotto N°75.

Chi farà istanza, dovrà dimostrare di avere in proprietà oltre il 50% della superficie dell'area dell'intero lotto, e di volere svolgere nell'area richiesta l'attività produttiva.

In seguito a tale assegnazione delle aree, l'istante produrrà richiesta di Concessione Edilizia.

Considerato che la superficie dell'area della P.lla N°180 del Foglio N°144 in testa alla [redacted] pari a metri quadrati 10000,00 e che di questi mq 728,00 sono interessati dall'occupazione delle condutture dell'ex EAAP, oggi AQP, e mq 352,00 dalla costruzione della strada di Piano di Lottizzazione, residuano mq 8920,00 di superficie netta, utile ai fini dei computi urbanistici.

Considerato altresì, che la superficie dell'area netta del lotto N°75 riverente dal Piano di Lottizzazione, ammonta a mq 10650,00, l'istante dovrà quindi richiedere all'Amministrazione Comunale, anche l'assegnazione di mq 1730,00, che rappresentano la differenza tra la superficie dell'area netta del Lotto N°75 e quella netta della proprietà catastale.

Infatti metri quadrati 10650,00 ( sup. lotto 75 ) - metri quadrati 8920,00

superficie netta residua della proprietà SICI ) = mq 1730,00 ( superficie da

cedere in assegnazione all'Amm.ne Comunale per il completamento del

lotto N°75 ).

Elementi di stima

Il piano urbanistico in cui ricadono le aree per questi insediamenti

produttivi, è normato dalla Legge N° 865 / 71 la quale consente ai Comuni

di operare espropri per accelerare la fase attuativa.

Ma, volte si è ribadita la possibilità tramite la predetta legge, di operare un

concerto tra la proprietà privata e l'ente territoriale.

Sulla scorta di ciò, i dati più certi per la ricerca del più probabile valore di

mercato, rivengono dalla quantificazione che l'ente Comune ha effettuato od

effettua per il pagamento degli oneri espropriativi su terreni ricadenti nel

Piano di lottizzazione in parola.

Ricercare con altri metodi, più analitici, il valore di questi immobili, risulta

oltremodo difficile e di poca affidabilità.

Infatti, una valutazione operata con il metodo della "susceptività

edificatoria" che valuta il suolo rispetto a quanti metri cubi o metri quadrati

si possono realizzare, mal si acconcia a suoli con destinazione per attività

produttive, in quanto il valore di una azienda non si basa su quanti metri

quadrati o metri cubi di capannone si possano realizzare, bensì dal progetto

industriale, il cui capannone è soltanto "funzione" minima dello stesso.



resta che conoscere quanto il mercato paga ed ha pagato per immobili  
caratteristiche di ordinarietà rispetto a questo che ci occupa,  
comparare tali valori con quelli che ordinariamente l'ente Comune paga ed  
pagato per effettuare espropri e, se del caso, eseguire degli abbattimenti  
valor capitale per qualche "scomodo".

suma del più probabile valore di mercato

suma compravendita effettuata nella zona, riguarda l'Atto Pubblico

per notar Vinci del 20.03.2002 tra [REDACTED]

questo atto, è stato venduto un suolo della estensione di mq 21700,00 per

un controvalore di Euro 224.161,00 pari a Euro/mq 10,33 ( €20.000/mq )

così come riportato nell'atto, circa mq 7315,00 saranno destinati a strada e

verde e comunque alla realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie; i

restanti circa mq 14385,00, costituiscono la superficie dei lotti industriali.

Praticamente 1/3 dell'intera superficie sarà espropriato dall'ente Comune per

la realizzazione delle opere di infrastruttura primaria; i restanti 2/3 saranno

utilizzati dal punto di vista fondiario.

Altro atto noto, riguarda la vendita effettuata per notar Panetti del

23.07.1999 fra la [REDACTED]

Quest'ultima acquistava mq 68340,00 per un prezzo unitario di €23.500 / mq.

Si consideri che circa il 10% di questa area sarà destinato a opere di infrastruttura primaria e quindi soggetto ad esproprio da parte dell'ente comunale.

Le disposizioni vigenti sui criteri di calcolo dell'indennità di esproprio per le aree, comprese quelle edificabili, sono normate dall'Art. 5-bis della Legge n°359 dell' 8.08.1992.

Con questo articolo, il legislatore riassume in 7 commi, tutta la normativa in materia di esproprio, così come integrati e modificati dalle leggi N°549 / 95 e N°662 / 96, due leggi di accompagnamento alla finanziaria, che in pratica stabiliscono che:

L'indennità per le aree edificatorie soggette a esproprio ai fini di pubblica utilità, per opere eseguite dallo Stato o per suo conto, deve essere determinata con il criterio previsto dalla Legge di Napoli ( Art. 13 Legge 2892 / 1885 ), *mediando il valore venale del terreno col coacervo decennale del reddito dominicale, rivalutato mediante l'applicazione dei coefficienti di aggiornamento utilizzati ai fini delle imposte dirette ( Art. 24 TUIR ), fissato dall'Art. 3 Comma 50 della Legge 662 / 96, in 1,80 per l'anno di imposta 1997 e seguenti. Dalla somma così calcolata dovrà essere detratto il 40%. La detrazione viene annullata se il proprietario non si oppone all'esproprio ( cessione volontaria ).*

Sulla scorta di quanto sopra, gli elementi utili per la valutazione dell'indennità di esproprio nell'atto [REDACTED] sono i seguenti:

valore venale unitario Euro 10,33 / mq

reddito dominicale aggiornato Euro 0,013 / mq

valore mediato Euro 5,1656 / mq

L'Amministrazione Comunale esproprierà al [redacted] mq 7315,00 ,  
pagando un valore unitario di esproprio pari a Euro 5,1656 e per un totale di  
Euro 37.786,36 , valore che sarà corrisposto se il proprietario non si opporrà  
all'esproprio ( cessione volontaria ).

Considerato che l'intera superficie, pari a mq 21700,00 , è stata  
effettivamente pagata Euro 224.161,00 , se si detrae il valore dell'esproprio,  
pari a Euro 37.786,36 , residua un valore di Euro 186.374,64 che  
rappresenta quanto si è effettivamente pagato per la superficie che si  
utilizzerà ai fini edificatori ( mq 21700,00 - mq 7315,00 = mq 14385,00 ).

Pertanto Euro 186.374,64 / mq 14385,00 = Euro 12,96 che rappresenta il  
valore unitario pagato dall'impresa Cassalia e riferito alla superficie che sarà  
utilizzata ai fini edificatori.

Per quanto riguarda poi l'acquisto da parte [redacted]  
[redacted] del terreno pagato £23.500,00 / mq ( Euro 12,13 / mq ) , per una  
superficie di mq 68340,00 , e per un totale di Euro 829.424,61, le aree  
destinate alla realizzazione di infrastrutture primarie, non superano il 10%  
dell'intero acquistato pari a mq 6834,00.

Pertanto mq. 6834,00 saranno espropriati per un valore unitario di Euro 5,1656 / mq e quindi per un valore complessivo di Euro 35.301,00 ( nel caso di cessione volontaria).

Residua una superficie di mq 68340,00 - mq 6834,00 = mq 61506,00 che rappresenta il lotto industriale, il cui valore complessivo è dato dalla differenza tra il valore dichiarato in atto di Euro 829.424,61 ( Euro 12,13 /mq x 68340,00 mq ) e il valore della superficie da espropriare calcolato in Euro 35.301,00, vale a dire Euro 794.123,61.

Dividendo Euro 794.123,61 per la superficie del lotto industriale pari a mq 61506,00, si ottiene un valore unitario pari a Euro 12,91 / mq

Riprendendo i dati calcolati riferiti al lotto oggetto di questa Consulenza Tecnica d'Ufficio, questi sono:

- Area complessiva del lotto n° 75 ( PIP Martina Franca ) = mq 10650,00;
- Superficie da espropriare ai fini della realizzazione di infrastrutture primarie = mq 1080,00;
- Superficie catastale = mq 10000,00;
- Superficie da acquisire per il completamento urbanistico del lotto N°75 = mq 1730,00

I valori unitari trovati di Euro 12,96 ed Euro 12,91, rispettivamente riferiti agli atti di compravendita [redacted] sono molto vicini e ci consentono di attribuire nel nostro caso un valore unitario che



cautelativamente valutiamo in Euro 12,90, fermo restando che il valore di esproprio è fissato in Euro 5,1656 / mq.

Così  $mq\ 8920,00 \times Euro\ 12,90 = Euro\ 115.068,00$  ( valore della quota parte del lotto industriale che si utilizzerà ai fini edificatori );

$mq\ 1080 \times Euro\ 5,1656 / mq = Euro\ 5.578,85$  ( valore del suolo che sarà interessato dall'esproprio e ceduto volontariamente )

$Euro\ 115.068,00 + Euro\ 5.578,85 = Euro\ 120.646,85.$

Nella descrizione dello stato di consistenza si è riferito della presenza di cumuli di materiali provenienti da demolizione e da scavi, con tubazioni e lastre di Eternit, materiali che non potranno essere riutilizzati per riempimenti e che al contrario dovranno essere allontanati dal sito.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene equo un abbattimento del 7% del valore calcolato pari a Euro 120.646,85 che rappresenta il valore complessivo del lotto di proprietà [redacted].

Nel 7% sono compresi altresì gli oneri derivanti all'imprenditore medio ordinario che acquistando il terreno [redacted] dovrà, per completare il lotto urbanistico N°75, rivolgersi all'Amministrazione Comunale per vedersi assegnata la superficie complementare pari a circa mq 1730,00.

Così  $Euro\ 120.646,85 - 7\% \text{ ( di Euro } 120.646,85 \text{ )} = Euro\ 112.201,57$  che si arrotondano in Euro 112.250,00 e che rappresentano il più probabile prezzo di mercato dell'immobile appreso alla massa fallimentare della [redacted].

**Conclusioni**

Trattasi di terreno riportato nel Comune di Taranto al Foglio di Mappa N°144, P.lla N°180, della superficie complessiva di mq 10000,00, che rientra in parte nell'unità minima di intervento ( lotto N°75 ) del Piano per Insediamenti Produttivi PIP Martina Franca.

Confina a Sud-Est e Sud-Ovest con terreni destinati alla realizzazione di strade ( mai costruite ) di una lottizzazione abusiva, a Nord-Est con la fabbrica di proprietà della ditta [REDACTED]

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] srl giusta atto per notar Girolamo Bonfrate del 29.10.1979.

Dalla certificazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II di Taranto, alla data dell'8.03.2002, non risultano trascrizioni contro.

Il più probabile valore di mercato della proprietà SICI srl è stimato a corpo in Euro 112.250,00.

La ringrazio per la fiducia accordatami.

Taranto li, 15.05.200

In fede

Architetto Emidio Chianura