

## PERIZIA GIURATA

relativa all'intervento da realizzare in Taranto ,Molo s.Eligio ,Città vecchia di Taranto -

Il sottoscritto Terenzio Lo martire , con studio tecnico in Taranto via Bobe n°5, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Taranto, in data -12 /nov./2016 è stato incaricato dall'ing. Antonio Melpignano , in qualità di Amministratore Unico della società Gap Energy srl ,con sede in Carosino (Ta),Via Massimo d'Azeglio n°23,p.i. 002913080731, di redigere la presente perizia giurata riguardante la valutazione del possibile valore immobiliare dell'intervento da realizzare in Taranto ,Molo s.Eligio ,Città vecchia di Taranto ,ai fini di un suo conferimento quale capitale in società a responsabilità limitata .



Posizione intervento



Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'U.T.E. di Taranto, le visure presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Taranto, oltre alle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, e l'Autorità Portuale di Taranto, il giorno 15/Mar. 2017 esegui il sopralluogo presso l'area oggetto di stima, Taranto ,Molo s.Eligio.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dei beni, loro provenienza, servitù, patti speciali, ecc.
- 2) Consistenza e descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali e destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazioni;
- 6) Conclusioni generali





## 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LORO PROVENIENZA, SERVITU',ecc.

La GAP Energy Italia 1 srl ha conferito all'Ing. Angelo D'Elia l'incarico di redigere il progetto di potenziamento e riqualificazione del Molo Sant'Eligio di Taranto, per essere approvato secondo le norme attualmente vigenti, per recepire tutti i nullaosta e i pareri degli Enti e delle Amministrazioni di competenza, per la concessione di un area demaniale marittima e del prospiciente specchio acqueo, per una superficie complessiva di circa mq 68.850 .

Attualmente, l'A.T.I. P.T.U. S.r.l. ha ottenuto la concessione per quattro anni, con atto N° 23/491 in data 19/07/2012, dell'intera area demaniale marittima e del prospiciente specchio acqueo, per una superficie complessiva di mq 48.000, su cui insiste il Molo Sant'Eligio, il tutto all'interno del Porto di Taranto.

Il Progetto è orientato a promuovere il settore della nautica da diporto e del turismo del mare, con le varie attività di filiera ad esso collegate.

È una funzione che, la GAP Energy Italia 1 srl intende assolvere, coinvolgendo imprese, operatori del settore, associazioni di categoria e persone fisiche direttamente o indirettamente interessate allo sviluppo della nautica da diporto, ritenendo che tale mercato costituisca una componente essenziale per l'incremento dell'economia locale e della qualità della vita.

In tale contesto l'Approdo Turistico di Taranto: "Molo Sant'Eligio", per la sua naturale collocazione e capacità ricettiva, assolve un ruolo guida negli interessi dell'offerta affinché si strutturi in sintonia con la domanda, svolgendo un'efficace funzione di cerniera e di mediazione fra interessi pubblici e privati.

Questo ruolo, peraltro, nel porre la GAP Energy Italia 1 srl, al di là, degli interessi meramente imprenditoriali del mercato del turismo nautico, favorisce utile e proficua armonizzazione delle varie esigenze private e pubbliche, nel rispetto di specifici programmi istituzionali, in specie dell'Autorità Portuale.

Alla funzione strumentale di collaborazione con il sistema pubblico, per qualificare ed incrementare l'attività del settore nautico, si affianca quella, non meno importante, di costituire un concreto ed efficace punto di riferimento per la gran massa di diportisti che rappresentano un enorme bacino economico nello svolgimento dell'attività nautica e turistica.

Si aggiunga l'intensa attenzione a integrare e valorizzare il front-water portuale con l'architettura del Borgo antico.

In aggiunta a quanto sopra menzionato in merito all'intervento specifico presentato sul Molo Sant'Eligio, si affianca una funzione trainante del progetto stesso.

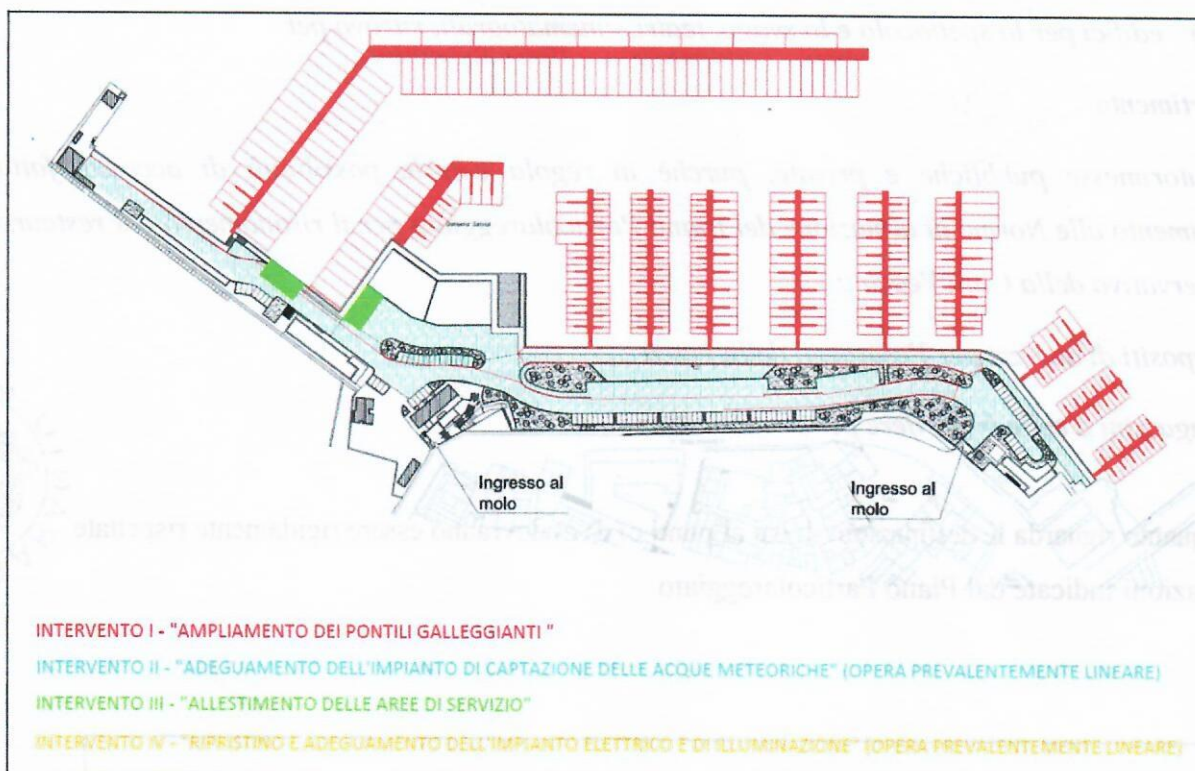
La struttura di approdo prevista dal progetto di riqualificazione ed espansione del Molo Sant'Eligio, infatti, consente ma contestualmente richiede, la creazione di strutture ricettive di accoglienza che siano tese "catturare e trattenere" l'ondata di Turismo che, secondo l'Osservatorio Regionale sul Turismo, vede già nel 2014 la Puglia come la prima regione in Italia per totale arrivi e totale presenze di turisti.

Le strutture in esercizio nel Porto di Taranto sono suddivise, dal punto di vista geografico, tra Porto in rada, da Molo S. Eligio a Punta Rondinella, e Porto fuori rada, a ponente di Punta Rondinella fino alla foce del Fiume Tara. Il porto in rada comprende il bacino storico del porto, gli Sporgenti dal 1° al 4°, la darsena servizi, il terminale petrolifero (pontile petroli e campo boe). Dal punto di vista funzionale la calata 1, il primo sporgente e la calata 2 fanno parte del porto commerciale, mentre gli sporgenti n. 2, 3, 4, le calate 3 e 4 e il terminale petrolifero Il Molo S. Eligio costituisce il sottoflutto del bacino storico del Porto di Taranto. La banchina interna si sviluppa per circa 520 m dalla testata del Molo fino al Ponte di pietra a nord con un fondale utile variabile da 8 m in testata a 5 m alla radice. La banchina di riva, a ponente del ponte di pietra



presenta uno sviluppo di circa 320 m con fondale di circa 3 m. Gli specchi acquei prospicienti i due fronti di banchina sono attualmente destinati ad accogliere le imbarcazioni da diporto.

Il Molo S. Eligio e le aree retrostanti assentiti in concessione al Comune di Taranto, sono stati oggetto di un importante intervento di riqualificazione finalizzato alla realizzazione di una base nautica. L'intervento, che ha interessato sia la parte a terra che gli specchi acquei, e ha comportato la riconfigurazione rettilinea del fronte di banchina con la realizzazione di una struttura a massi artificiali in calcestruzzo e la posa in opera di pontili galleggianti, dotati di impianti e servizi a rete, radicati ortogonalmente alla nuova banchina. La struttura, attualmente, è in grado di ospitare circa 200 imbarcazioni.



### Progetto di ampliamento

La città di Taranto è dotata di un piano regolatore generale redatto nel 1954 e modificato in forza della Variante Generale al P.R.G. (VGPRG), adottata con delibera di C.C. n. 324 del 9 settembre 1974, approvata dalla Regione Puglia con Decreto Presidenziale n. 421 del 20 marzo 1978 e, successivamente, adeguata alla L.R. (Puglia) 31 maggio 1980, n. 56. In seguito, il P.R.G. ha subito un'ulteriore modifica con variante generale destinata a Piano per gli Insediamenti Produttivi approvata con Delibera di Giunta Regionale n°1036 del 02/03/1990.

Il vigente PRG, classifica l'area, in cui andranno a ricadere gli interventi di progetto, come: "ZONA DEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ VECCHIA" (D1) disciplinata dall'Art.40 N.T.A, come riportato in figura.



- c) *uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, con esclusione degli uffici a carattere direzionali*
- d) *istituti ed agenzie di credito*
- e) *negozi, botteghe, esercizi pubblici, mercati rionali*
- f) *asili per l'infanzia, scuole, istituiti per l'istruzione in genere*
- g) *centri di cultura e di assistenza sociale, sale per riunioni, biblioteche*
- h) *edifici per il culto, per le istituzioni religiose, per le istituzioni parrocchiali comprese le residenze per il personale religioso e per quello laico addetto*
- i) *edifici per lo spettacolo e lo svago, teatri, cinematografi, ritrovo per divertimento*
- j) *autorimesse pubbliche e private, purchè in regola con le possibilità di accesso, fatto riferimento alle Norme di attuazione del Piano Particolareggiato per il risanamento e il restauro conservativo della Città Vecchia*
- k) *depositi di attrezzi per l'esercizio della pesca*
- l) *magazzini o celle frigorifere per prodotti ittici*

Per quanto riguarda le destinazioni di cui ai punti c) d) e) dovranno essere rigidamente rispettate ubicazioni indicate dal Piano Particolareggiato.







Figura 02 – Foto da pontile C verso terra



Il progetto di potenziamento e riqualificazione funzionale del Molo Sant'Eligio si articolerà in diversi interventi, di seguito esplicitati:



- **Ampliamento dei pontili galleggianti**
- **Adeguamento dell'impianto di captazione delle acque meteoriche**
- **Allestimento delle aree di servizio**
- **Ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico e di illuminazione**

Il progetto comprende l'insediamento ricettivo per la nautica da diporto; tutte le attrezzature accessorie; i servizi di assistenza tecnica nei vari settori interessanti il diporto nautico; l'organizzazione, con altri sodalizi, di scuole per il conseguimento dei titoli per il comando e la condotta delle unità da diporto; l'assistenza in mare e di informazione turistica; la promozione di ogni altra attività rivolta al potenziamento del diporto nautico come fattore integrante e fondamentale del turismo nazionale e internazionale.

Gli esempi più recenti riguardano la crescita di una vera e propria base marina, dove l'approdo Turistico di Taranto: "Molo Sant'Eligio" ospita realtà legate alla visita del Mar Grande da parte di unità specializzate (es. Calajunco) e, addirittura, esperienze quali quelle offerte dal catamarano della Jonian Dolphin Conservation, associazione di ricerca scientifica finalizzata allo studio dei cetacei del Golfo di Taranto nel Mar Jonio settentrionale, con l'obiettivo di tutelare le specie marine, creando consapevolezza dell'importanza della biodiversità nella popolazione, con incredibile attrattiva turistica e interesse per l'ambiente da parte degli studenti e dei giovani.



L'obiettivo di unificare le coste tirreniche e adriatiche attraverso la «cerniera» jonica, in un'unica proposta turistica di network diportistico da inserire nel mercato internazionale, porta inevitabilmente a un grande impegno di coordinamento e di scambio d'esperienze tra operatori turistici delle città coinvolte.

Principale intento è – si è detto – quello di promuovere il diporto nautico, esortando lo sviluppo della cultura del mare in ogni sua forma, della navigazione a vela e a motore, nel massimo rispetto dell'ambiente.

Il progetto di investimento che interesserà l'intera area occupata dall'Approdo Turistico: “Molo Sant'Eligio” ammonta, complessivamente, a euro.

L'approdo turistico determinerà una collocazione di un totale di n. 410 posti barca (da un minimo di 6 metri ad un massimo di 60/70 metri) e una ricaduta occupazionale diretta e indiretta pari ad almeno un centinaio di unità lavorative, da suddividere tra lavoratori subordinati full o part-time e autonomi, artigiani, ecc..

Tra le opportunità di lavoro occorre infatti sottolineare alcune tipologie indispensabili e specialistiche: marinai; servizi di guardiania diurna e notturna; personale dell'amministrazione della marina; servizi specializzati di pulizia delle barche; pulizia dei pontili e delle aree operative annesse al marina; cantiere navale; falegnameria; veleria; strutture per la cambusa; officina elettromeccanica; laboratorio per l'elettronica di bordo; info-point per le informazioni meteo e turistiche; nursery room; bar-ristornate; negozi specializzati, anche per accessori nautici; scuola vela; aula di formazione e congressi





### 3- APPREZZAMENTI GENERALI E DESTINAZIONE URBANISTICA

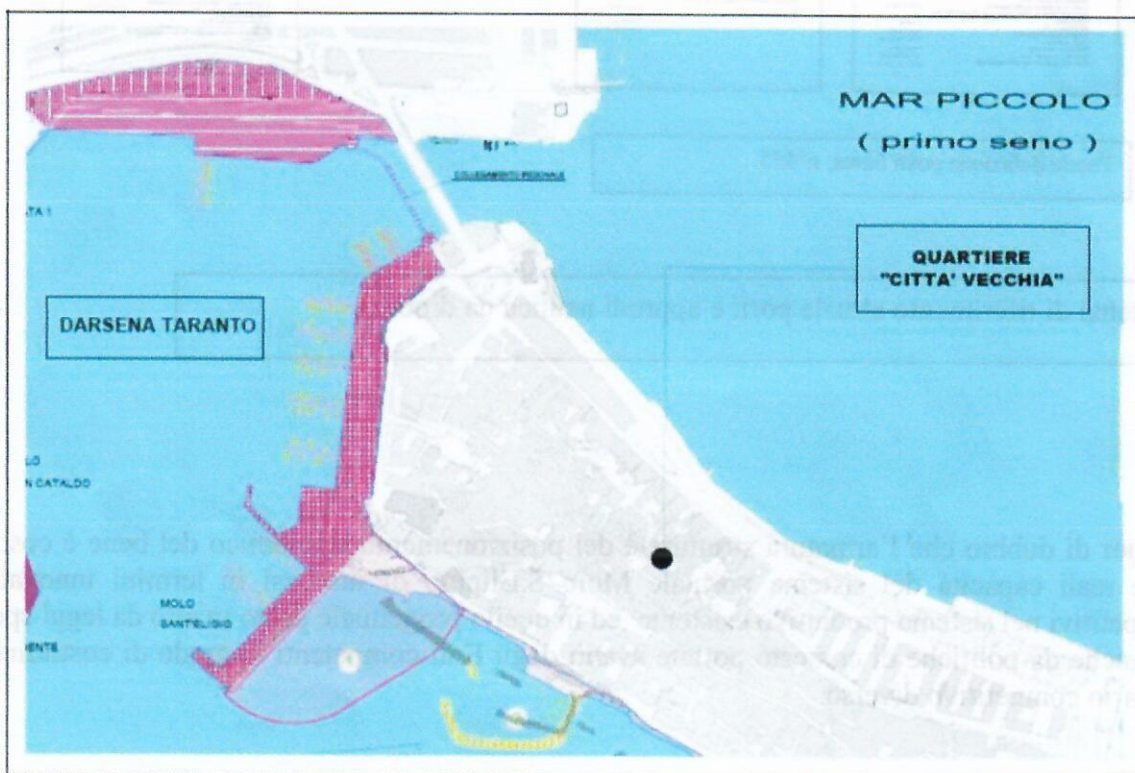
Tuttavia ai fini di una corretta valutazione del valore finale dell'area portuale del Molo S. Eligio è necessario sottolineare quanto la stessa sia ben posizionata nel sistema dell'arco jonico settentrionale ,di cui ne risente per gli aspetti positivi legati al turismo salentino, attualmente trainante nel versante. Con il progetto di ampliamento il Molo si inserisce non solo nell'opportunità di incrementare la dotazione territoriale di posti barca,ma di divenire un elemento trainante anche per il complesso del "Gambero",che ne potrà divenire una **pertinenza produttiva** . Pertanto l'intervento di riqualificazione ipotizzabile può costituire un elemento integrativo delle funzioni di approdo turistico ,e dunque un elemento produttivo della filiera produttiva .

Tale osservazione è un elemento fondamentale per le valutazioni economiche al fine di avere una corretta stima dell'immobile,atteso che la valenza produttiva sarà non solo urbana ,ma anche territoriale .

In tal senso anche le valutazioni relative all'intervento edile di ampliamento e ammodernamento non possono non essere considerate se non in questo ambito ,atteso che non sono opere che afferiscono solo alla agibilità del bene ,ma contribuiscono alla possibilità di costruire un **reddito integrato** ,e dunque alla capitalizzazione del bene stesso.

E' evidente che il rapporto economico e produttivo Porto Turistico -Bene è funzione dell'equilibrio economico e dei trend di sviluppo in atto nell'arco ionico settentrionale ,ma anche della vision che la proprietà ha posto in atto per la governance del sistema produttivo,con attenzione alle problematiche della ristrutturazione del bene ,oggetto della presente stima.

Dunque una visione di correlazione fra gli aspetti "urbani" e la realtà territoriale è necessaria anche per la valutazione peritale.

















### 3-APPREZZAMENTI GENERALI

L'area di intervento è da considerarsi del tipo produttivo. Tale considerazione nasce dalla destinazione urbanistica di PRG, dalla presenza di una attività turistica in fase di crescita poiché strutturalmente confinante con il versante ionico settentrionale che attualmente rappresenta una polarità gravitazionale di grande interesse economico per il turismo. Peraltro l'area è in stretta correlazione funzionale con la superstrada Taranto-Brindisi e con l'aeroporto di Brindisi.

- **Analisi delle fenomenologie territoriali dello sviluppo Turistico dell'arco ionico settentrionale**

Il Turismo nell'area Salentina nel periodo di riferimento 2014-2015 ha registrato nel periodo di:

- giu.-lug.2015: **aumento del 4-5 %** soprattutto nella zona di Gallipoli rispetto al 2014
- ago.-fine agosto 2015: **aumento del 10%** di cui il **12% presenze straniere**

Comune	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
LECCE	161.616	363.078	48.445	127.358	210.061	490.436
OTRANTO	104.568	609.342	18.255	67.564	122.823	676.906
GALLIPOLI	80.764	397.560	16.592	68.789	97.356	466.349
UGENTO	80.167	608.470	16.739	146.396	96.906	754.866
MELENDUGNO	49.887	342.316	3.266	17.068	53.153	359.384
PORTO CESAREO	41.851	231.815	9.041	51.763	50.892	283.578

Oss.Regionale

Il Decreto legge n. 1 del 5 gennaio 2015 (decreto Taranto), convertito in legge con la legge 4/3/2015 n. 20, "Disposizioni urgenti per l'esercizio di imprese di interesse strategico nazionale in crisi e per lo sviluppo della città e dell'area di Taranto", promuove, infatti, la valorizzazione ambientale, culturale e turistica della città di Taranto estendendo i poteri del Commissario straordinario del porto (art. 7) e assegnando al Comune di Taranto il compito di adottare un Piano di interventi per il recupero, riqualificazione e la valorizzazione della città vecchia di Taranto (art. 8). E' nell'ambito del contesto normativo inaugurato dal Decreto Taranto, che l'Autorità portuale di Taranto, di concerto con l'Amministrazione comunale, ha deciso di redigere lo Studio di fattibilità relativo agli "interventi di protezione costiera, riqualificazione e rigenerazione dell'affaccio a mar grande della città vecchia di Taranto".





Lo Studio di Fattibilità si configura quindi come un programma coordinato di interventi che, di concerto con il Comune di Taranto, potrà essere attuato con le procedure amministrative e le modalità attuative previste dal citato decreto Taranto.

La stesura finale dello Studio di Fattibilità ha tenuto conto delle osservazioni e dei suggerimenti che le diverse Amministrazioni coinvolte (Ministro dei Beni Culturali, Soprintendenze Archeologica e Paesaggistica di Taranto, Comune di Taranto) hanno fornito durante i numerosi incontri interlocutori.

Lo Studio di Fattibilità, interessa, in particolare, le aree demaniali (aree e specchi acquei) di competenza dell'Autorità portuale di Taranto comprese tra l'attuale varco di ingresso di levante del porto fino al castello Aragonese, per circa 1,8 km, che come già ribadito, sono tipizzate, nell'ambito del PRP, come aree demaniali, rientranti come sottoambito di interazione territorio-porto, INT1: funzione urbana-nautica.

Per esse, la NTA (art. 5.1) del Piano portuale prevedono in particolare: "in accoglimento della prescrizione contenuta nell'atto d'intesa comunale n.116/06 per tale area, preventivamente alla realizzazione degli interventi, è prescritta la redazione di un piano esecutivo che tenga conto delle invariabili strutturali di PRP e degli indirizzi contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione. Il piano esecutivo potrà essere sostituito da progetti urbani, anche di natura complessa, che vadano ad interessare singole aree sufficientemente vaste"

Gli interventi previsti con lo Studio di fattibilità, condivisi con il Comune di Taranto, potranno essere inseriti fra quelli individuati dal Piano degli interventi per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della città vecchia di Taranto di cui all'art. 8 del decreto legge n. 1 del 5/1/2015. Tale inserimento permette di definire l'iter approvativo ed attuativo delle opere previste nello Studio di fattibilità.

Il Decreto Legge n. 1 del 5/1/2015 (convertito in legge con la legge 4/3/2015 n. 20) stabilisce, infatti, che "in considerazione della peculiare situazione dell'area di Taranto, l'attuazione degli interventi che riguardano detta area è disciplinata dallo specifico Contratto Istituzionale di Sviluppo di cui all'art. 6 del DLgs 88/2011 ...".

Il richiamato Decreto Legge n.88/2001 prevede (art. 6, co.3) che: la progettazione, l'approvazione e la realizzazione degli interventi individuati nel Contratto Istituzionale di Sviluppo è disciplinata dalle norme di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. ..." ovvero la procedura della c.d. Legge Obiettivo che prevede tempi accelerati per l'approvazione dei progetti di OO.PP. da parte del CIPE.

In particolare all'art. 165 del suddetto DLgs 163/2006 al comma 7 si prevede che "L'approvazione determina, ove necessario ai sensi delle vigenti norme, l'accertamento della compatibilità ambientale dell'opera e perfeziona, ad ogni fine urbanistico ed edilizio, l'intesa Stato - regione sulla sua localizzazione, comportando l'automatica variazione degli strumenti urbanistici vigenti e adottati; gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Lo Studio di fattibilità ha suddiviso gli interventi in tre differenti ed interrelati livelli di progetto

- a. Progetto di difesa costiera e di percorso
- b. Progetti complementari
- c. Innessi urbani





Inoltre, lo Studio di fattibilità individua tre Contesti di intervento corrispondenti ai tre settori urbani interessati dallo Studio:

- Contesto C1\_Porta Napoli;
- Contesto C2\_Città vecchia;
- Contesto C3\_Borgo.

In particolare, nelle analisi hanno assunto rilievo i Contesti di intervento C1 e C2 entro cui ricadono le aree demaniali tipizzate come INT\_1 nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano portuale. Il contesto C3 ha permesso di identificare le relazioni ambientali tra le aree di studio, il Mar Piccolo e l'Arsenale militare.

All'interno di ogni Contesto sono stati individuati gli Ambiti integrati di intervento che raccolgono le azioni multisettoriali di progetto finalizzate alla difesa, tutela, rigenerazione e valorizzazione di specifiche aree urbane e portuali. Lo Studio di fattibilità identifica sei Ambiti ingrati di intervento:

- Contesto C1\_Porta Napoli

Ambiti integrati di intervento:

- A1 Darsena\_Molo San Cataldo
- A2 Darsena\_Calata 1

- Contesto C2\_Città antica

Ambiti integrati di intervento:

- **A3 Città vecchia\_testata\_molo San Eligio**
- A4 Città vecchia\_mura aragonesi
- A5 Città vecchia\_testata\_Castello

- Contesto C3\_Borgo

Ambiti integrati di intervento:

- A6\_Testata\_molo Torpediniere

In particolare, verrà analizzato l'Ambito integrato di Intervento: **A3 Città vecchia\_testata\_molo San Eligio**, e le proposte progettuali previste dallo studio di fattibilità,





#### 4) - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto delle analisi eseguite, e premesso che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'intervento, in generale e dunque dell'area pertinenziale, conferita per ventanni alla società di cui in epigrafe, immobile, e che tale valutazione è necessaria ai fini di un **conferimento come capitale in società a responsabilità limitata**, ritengo giusto applicare il **metodo di comparazione**.

Nella logica della Stima del più probabile valore degli interventi e dell'area, e nella disamina per la scelta della stima più opportuna, occorre considerare che:

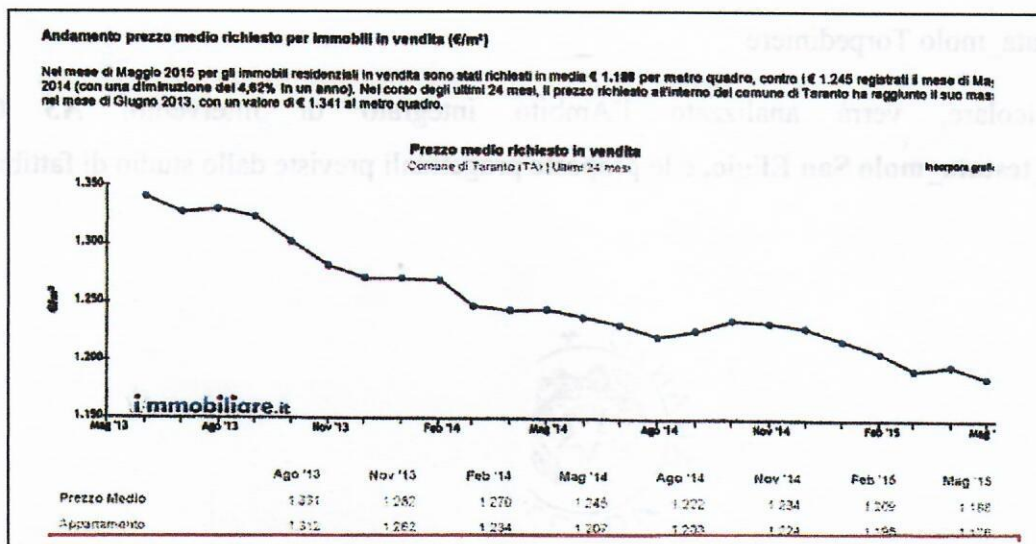
- **Il VALORE DI MERCATO** è da considerarsi il più probabile valore del bene che spunterebbe in quel mercato ed in quel momento. Ovvero vengono presi a paragone beni simili a quello oggetto di stima.

**In questo caso aree con le stesse valenze produttive come attività turistiche di filiera non sono presenti nell'area.**

Tuttavia la verifica del mercato immobiliare, vista la specificità del bene oggetto della stima, attualmente può dare solo una indicazione dell'interesse del Mercato in rapporto ai movimenti a investimenti turistici in funzione alla domanda e offerta. Poiché i principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima, nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, non ci consentono di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato, secondo una scala di appetibilità.

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione, si sono sentiti gli operatori del luogo, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato. Nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili produttivi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, di cui l'area pertinenziale è da considerare quale incidenza del valore finale, **non esiste una tendenza di riferimento**.

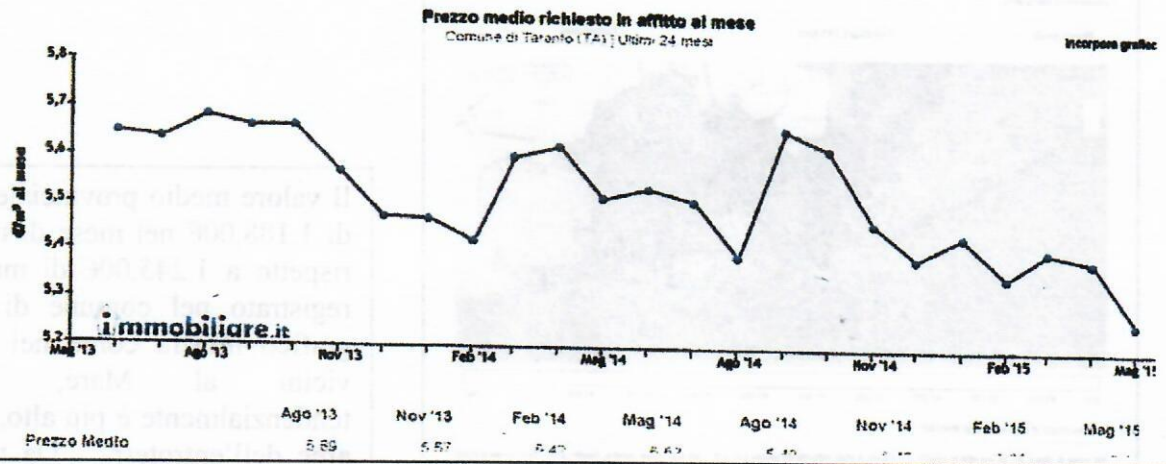
Tuttavia è possibile notare che il Mercato legato al Turismo, ovvero di beni attinenti all'attività turistica, è in crescita, così come peraltro testimoniano le statistiche dei flussi turistici. In particolare si può notare come il mercato delle case indipendenti e delle ville intese come seconde case, più vicine alla tipologia turistica, hanno subito una flessione e comunque, sempre rispetto all'anno 2013, il valore delle villette a schiera è costante, il valore delle ville è diminuito, atteso che l'immobile in questione ha una caratteristica turistico-recettiva.





### Andamento prezzo medio richiesto al mese per immobili in affitto (€/m<sup>2</sup>)

Nel corso del mese di Maggio 2015 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,26 mensili a metro quadro, con una diminuzione del 4,88% rispetto a Maggio 2014 (€ 5,52 mensili per mq). Negli ultimi 2 anni, il valore più alto del prezzo richiesto all'interno del comune di Taranto è stato di € 5,61 mensili al metro quadro, rilevato nel mese di Agosto 2013.



Anche il valore di mercato degli affitti risulta tendenzialmente diminuito in generale, anche se il valore di mercato dei canoni di locazione per le ville tendenzialmente è salito, così come è possibile affermare che il valore dei canoni di locazione per le villette a schiera, di larga massima, nell'agosto 2014 è superiore, nello stesso periodo al valore di mercato delle locazioni per ville tuttavia quest'ultimo dato è solamente indicativo, poiché nei precedenti periodi i dati non sono disponibili. Tuttavia l'analisi del mercato regionale fatta dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate che le variazioni del Numero delle Transazioni normalizzate nel mercato della Provincia di Taranto hanno una percentuale positiva come si può evidenziare dalla tabella allegata.

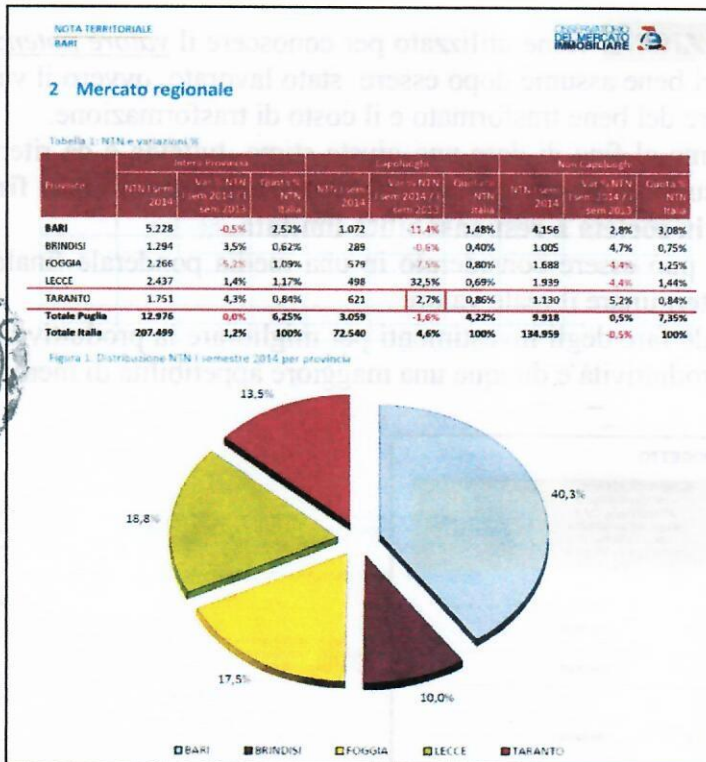
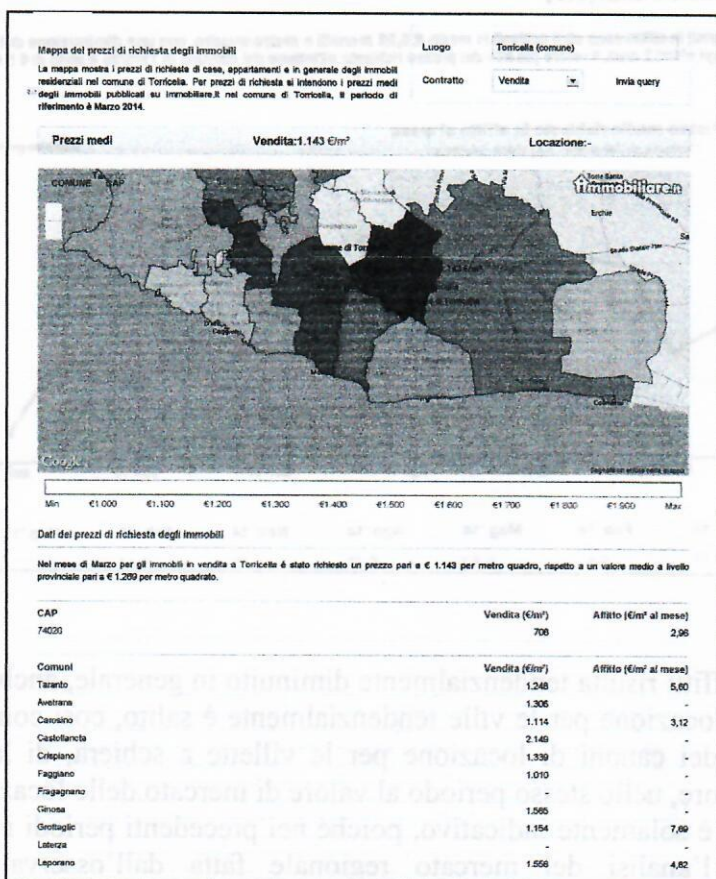


Tabella Agenzia delle Entrate





Il valore medio provinciale registrato è di 1.188,00€ nel mese di maggio 2015 rispetto a 1.245,00€ di maggio 2014 registrato nel comune di Taranto. Il grafico mostra come nei territori più vicini al Mare, il valore tendenzialmente è più alto, rispetto alle aree dell'entroterra. Da tale valore è possibile enucleare che il più probabile valore di mercato di un'area edificabile con caratteristiche produttive può oscillare fra 121,65€/mq e 134,10€/mq ovvero mediamente intorno a **127,86€/mq** dando un primo quadro del valore dei terreni.

- Il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** viene utilizzato per conoscere il *valore potenziale* di un bene, cioè il valore che quel bene assume dopo essere stato lavorato, ovvero il valore ottenuto per differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione. Pur essendo un valore interessante al fine di dare una giusta stima, tuttavia è da ritenersi poco attendibile nella misura in cui bisogna **determinare il valore dell'immobile ai fini di un conferimento come capitale in società a responsabilità limitata.** Tuttavia il valore che scaturisce può essere considerato in una media ponderale finale, in rapporto alla produttività, può determinare il reale valore. Nel nostro caso la Società intende fare degli investimenti per migliorare la produttività del bene, per creare un aumento di produttività e dunque una maggiore appetibilità di mercato.

4. RIPARTIZIONE FINANZIARIA DELLE OPERE IN PROGETTO

	OPERE MURARIE E/O ASSIMILATE	INFRASTRUTTURE SPECIFICHE: MACCHINARI, IMPIANTI, ATTREZZATURE, VARIE NECESSARIE ALL'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA O STRETTAMENTE NECESSARIE AL CICLO PRODUTTIVO	SPESE RELATIVE A CONSULENZE
INTERVENTO I - Ampliamento dei pontili galleggianti	€ 2.147.000,00	€ 2.147.000,00	
INTERVENTO II - Adeguamento dell'impianto di captazione delle acque meteoriche	€ 750.000,00	€ 350.000,00	€ 150.000,00
INTERVENTO III - Adeguamento delle aree di servizio	€ 316.000,00		€ 316.000,00
INTERVENTO IV - Ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico e di illuminazione			€ 150.000,00
INTERVENTO IV/A - Ripristino e adeguamento di illuminazione	€ 176.600,00		
INTERVENTO IV/B - Ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico	€ 370.000,00		€ 300.000,00
TOTALE ONERI SICUREZZA	€ 75.190,00	€ 75.190,00	
SPESE TECNICHE: CONSULENZE, PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COORDINAMENTO SICUREZZA, COLLAUDO	€ 460.162,80		€ 460.162,80
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4.294.852,80</b>	<b>€ 2.572.190,00</b>	<b>€ 916.000,00</b>







## 1. SUDDIVISIONE DELL'OPERA IN MACRO-INTERVENTI

Identificazione dell'intervento	Importo
INTERVENTO I - Ampliamento dei pontili galleggianti	€ 2.147.000,00
INTERVENTO II - Adeguamento dell'impianto di captazione delle acque meteoriche	€ 750.000,00
INTERVENTO III - Allestimento delle aree di servizio	€ 316.000,00
INTERVENTO IV - Ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico e di illuminazione	
INTERVENTO IV/A- Ripristino e adeguamento di illuminazione	€ 176.500,00
INTERVENTO IV/B- Ripristino e adeguamento dell'impianto elettrico	€ 370.000,00
<b>TOTALE IMPORTO LAVORI</b>	<b>€ 3.759.500,00</b>
<b>TOTALE ONERI SICUREZZA</b>	<b>€ 75.190,00</b>
<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>	<b>€ 3.834.690,00</b>

## 2. QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Voci lavorazioni/forniture	Importo TOTALE
TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 3.759.500,00
TOTALE ONERI SICUREZZA	€ 75.190,00
<b>IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO DELL'OPERA</b>	<b>€ 3.834.690,00</b>
SPESE TECNICHE: CONSULENZE, PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COORDINAMENTO SICUREZZA, COLLAUDO	€ 460.162,80
<b>COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA ANTE IMPOSTE</b>	<b>€ 4.294.852,80</b>
IVA 10% SULL'IMPORTO DEI LAVORI E ONERI DELLA SICUREZZA	€ 383.469,00
IVA 22% E CNAIPA 4% SULL'IMPORTO SPESE TECNICHE E PER ATTIVITÀ DI CONSULENZA O DI SUPPORTO	€ 123.691,76
<b>COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA POST IMPOSTE</b>	<b>€ 4.802.013,56</b>





Il Molo S.Eligio attualmente ha le seguenti caratteristiche :

**TABELLA A**

		<b>SUPERFICIE</b>
<b>Area Scoperta</b>	<b>Piazzali –moli-banchine</b>	<b>18.300mq.</b>
<b>Facile rimozione</b>	<b>Pontili galleggianti</b>	<b>2.070 mq.</b>
	<b>Fingers</b>	<b>670 mq.</b>
	<b>Totale</b>	<b>2.740 mq.</b>
<b>Difficile rimozione</b>	<b>Edifici</b>	<b>1.330 mq.</b>



L'intervento finanziario previsto è dunque di 4.802.013,56€ ,prevederà un ampliamento dell'area del porto

- a- Mq. attuali ..... : **22.370 mq.**
- b- Mq. di progetto : **23.370 mq.**

pertanto il valore per mq.:

**1- ante :**

- a- Piazzali –moli-banchine..... : **15,00€ x 18.300mq = 274.500,00€**
- b- Pontili galleggianti+ Fingers : **1.139,50€x 2.740mq = 3.122.230,00€**
- c- Edifici..... : **250,00€x1.330 mq = 332.500,00€**

**Totale .....=3.729.230,00€**

**2- Post intervento :**

- a- Piazzali –moli-banchine : **18.300mq = 1.612.500,00€**
- b- Pontili galleggianti + Fingers..: **3.740mq. =4.488.000,00€**
- d- Edifici.....: **1.330mq = 332.500,00€**

**Totale ..... =6.433.000,00€**



Il valore per mq. è stato desunto dall'Agenzia delle Entrate



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**  
 Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: TARANTO  
 Comune: TARANTO  
 Fascia/zona: Semicentrale/CITTA VECCHIA  
 Codice di zona: C2  
 Microzona catastale n.: 5  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	SCADENTE	200	300	L	1,6	2,2	N

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**  
 Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: TARANTO  
 Comune: TARANTO  
 Fascia/zona: Semicentrale/CITTA VECCHIA  
 Codice di zona: C2  
 Microzona catastale n.: 5  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	SCADENTE	200	300	L	1,6	2,2	N

Dunque il più probabile valore di trasformazione è di € 2.703.770,00

- Il **VALORE COMPLEMENTARE** ovvero per **CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO** è un metodo per la ricerca del valore del bene oggetto di stima in funzione del reddito che il bene è in grado di produrre. In generale si fonda su tre metodi :
- **Analitico** : il sistema si basa sul reddito prodotto dal bene oggetto di stima depurato dalle spese ,dagli oneri fiscali,e viene aggiornato mediante un opportuno impiego del saggio di capitalizzazione,
- **Sintetico** :il sistema si basa **confrontando** i redditi con i **valori di mercato** al fine di ottenere una stima sintetica del saggio di capitalizzazione
- **Comparativo** : è un metodo che usa i dati immobiliari di transazioni recenti ,corretti tramite i prezzi marginali del Codice di Tecnoborsa

## 5) – VALUTAZIONI FINALI

Dalla descrizione e dalle analisi del Bene,ovvero della sua collocazione nel Mercato Immobiliare della città di Taranto ,e della necessità di individuare il più probabile valore di mercato quale **conferimento come capitale in società a responsabilità limitata**, non esistendo nell'area in esame un bene con le stesse caratteristiche,è da ritenersi necessario la stima con il sistema analitico si basato sul reddito prodotto dal bene oggetto di stima depurato dalle spese ,dagli oneri fiscali,e viene aggiornato mediante un opportuno impiego del



saggio di capitalizzazione, confrontato con il più probabile valore di mercato con un bene simile.

Tuttavia vista la specificità del bene, ai fini di un corretto orientamento della perizia, si ritiene utile anche l'analisi dei valori unitari dei canoni di locazione, che secondo agenzie specializzate, danno come indicazione che il più probabile canone di locazione lordo rilevato nelle condizioni attuali sul mercato è di 1,90€ x mq.

Tuttavia, considerata la scarsa appetibilità dell'area, è da ritenersi possibile ipotizzare un aumento del valore del canone di locazione, proprio in funzione del trend di crescita, e dunque ipotizzando di renderlo allineato con i valori del Quartiere Borgo.

**Tab. 1-Canoni di locazione Rione Tamburi (riferimento Agenzia delle Entrate 2° semestre 2016)**

Canone unitario di locazione	minimo	massimo
Attività commerciali	1,60€/mq	2,20€/mq
Immobili residenziali	1,10€/mq	1,40€/mq

**Tab.2- Canoni di locazione Rione Borgo (riferimento Agenzia delle Entrate 2° semestre 2016)**

Canone unitario di locazione	minimo	massimo
Attività commerciali	3,5€xMq.	4,5€xMq.
Immobili residenziali	7,1€x Mq	9,9€x Mq.

**Tab.3- valori 2017- Agenzia Immobiliare .It**

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	624	781	937	3,6	4,0	4,5	6,2%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	535	669	803	2,7	3,1	3,6	5,6%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Uffici (In buono stato)	624	669	714	3,6	4,0	4,5	7,2%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Autorimesse (In buono stato)	223	256	290	0,9	0,9	0,9	4,2%
Box (In buono stato)	357	446	535	1,8	2,7	3,6	7,2%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Capannoni industriali (In buono stato)	308	363	419	1,8	2,2	2,7	7,4%
Capannoni tipici (In buono stato)	285	332	379	1,8	2,2	2,7	8,1%
Centri commerciali (In buono stato)	535	624	714	3,6	4,0	4,5	7,7%
Laboratori (In buono stato)	312	357	401	1,8	2,2	2,7	7,5%
Magazzini (In buono stato)	312	357	401	1,8	1,8	1,8	6,0%
Negozi (In buono stato)	535	624	714	4,5	4,9	5,4	9,4%

Tuttavia va considerato che il maggior reddito è prodotto dai canoni di locazione degli stalli, ovvero dei posti barca, che nei primi 5 anni tendenzialmente varieranno in funzione anche della riconoscibilità del prodotto dal Mercato, per cui come illustrato nelle tabelle successive:



**Tabella A : proiezione 2030 - area stalli 21.579,80mq.**

N°pb	Lung.	Larg.	Area stallo	Costo p.b(€)	Importo annuale(€)
152	8	2,8	22,4	80,00	272.384,00
68	10	3,3	33	80,00	179.520,00
72	12	4,25	51	80,00	293.760,00
19	15	5	75	80,00	114.000,00
76	18	5,5	99	80,00	601.920,00
13	20	6,00	120	80,00	124.800,00
10	25	7,00	175	80,00	140.000,00
<b>410</b>					<b>1.726.384,00</b>

**Tabella B:**

	N°pb	Lung.	Larg.	Area stallo	Costo p.b(€)	Importo annuale(€)
2016	78	8	2,8	22,4	80,00	138.904,35
	35	10	3,3	33	80,00	91.547,63
	37	12	4,25	51	80,00	149.805,21
	10	15	5	75	80,00	58.135,19
	39	18	5,5	99	80,00	306.953,82
	7	20	6,00	120	80,00	63.642,74
	5	25	7,00	175	80,00	71.394,10
<b>Break even point</b>	<b>209</b>	Area stalli 11.004,79 mq.				<b>880.383,04</b>

2017	97	8	2,8	22,4	80,00	173.751,28
	43	10	3,3	33	80,00	114.514,18
	46	12	4,25	51	80,00	187.386,84
	12	15	5	75	80,00	72.719,56
	48	18	5,5	99	80,00	383.959,30
	8	20	6,00	120	80,00	79.608,79
	6	25	7,00	175	80,00	89.304,73
<b>Break even point</b>	<b>262</b>	Area stalli 13.765,00mq.				<b>1.101.244,67</b>



**Tabella C:**

	N°pb	Lung.	Larg.	Area stallo	Costo p.b(€)	Importo annuale(€)
<b>2018</b>	96	8	2,8	22,4	80,00	172.754,48
	43	10	3,3	33	80,00	113.857,21
	46	12	4,25	51	80,00	186.311,81
	12	15	5	75	80,00	72.302,38
	48	18	5,5	99	80,00	381.756,54
	8	20	6,00	120	80,00	79.152,07
	6	25	7,00	175	80,00	88.792,39
<b>Break even point</b>	<b>260</b>	Area stalli 13.686,59 mq.				<b>1.094.926,80</b>

<b>2019</b>	98	8	2,8	22,4	80,00	176.005,22
	44	10	3,3	33	80,00	115.999,68
	47	12	4,25	51	80,00	189.817,66
	12	15	5	75	80,00	73.662,90
	49	18	5,5	99	80,00	388.940,11
	8	20	6,00	120	80,00	90.641,49
	6	25	7,00	175	80,00	90.463,21
<b>Break even point</b>	<b>264</b>	Area stalli 13.944,13 mq.				<b>1.115.530,29</b>

Tale ipotesi dimostra che la redditività del bene identificato dai pontili e dai fingers nell'arco di quattro anni tende ad aumentare passando da 880.383,04€ a 1.115.530,29€ pari ad un 30% di incremento.

Tale incremento è peraltro verificato anche dai mq.di stallo utilizzati che passano da 11.004,79mq. a 13.944,13mq. pari ad un aumento del 25% circa.

Questi dati sono da considerarsi un break even point ,che troveranno il numero massimo di posti barca ,pari a 410 ,nel 2030 con un utilizzo di 21.579mq. di stalli con una redditività pari a 1.726.384,00€.

E' da ritenersi necessario ,tuttavia, la verifica dei costi dei canoni di locazione previsti come prezzo unitario stabiliti dal D.L.n°400 del 5/ott./ 93 convertito in L.n°493 del 04/12/93 modificato in L.n°296 del 27/dic./2006 ,riportati nella Tabella successiva.





**TABELLA D**

		Superficie	Prezzo unitario	Canone annuo
<b>Area Scoperta</b>	<b>Piazzali –moli- banchine</b>	<b>18.300mq.</b>	<b>1,30877€ xmq.</b>	<b>23.950,00€</b>
<b>Facile rimozione</b>	<b>Pontili galleggianti</b>	<b>2.070 mq.</b>	<b>2,18128€xmq</b>	<b>5.976,71€</b>
	<b>Fingers</b>	<b>670 mq.</b>		
	<b>Totale</b>	<b>2.740 mq.</b>		
<b>Difficile rimozione</b>	<b>Edifici</b>	<b>1.330 mq.</b>	<b>3,72928€xmq</b>	<b>4.959,94€</b>

Pertanto dall'incrocio dei dati si ritiene possibile ipotizzare i valori medi del canone di locazione :

**TABELLA E**

		Superficie media	Prezzo unitario medio	Canone annuo medio
<b>Area Scoperta</b>	<b>Piazzali -moli</b>	<b>18.300mq.</b>	<b>1,30877€ xmq.</b>	<b>23.950,00€</b>
<b>Facile rimozione</b>	<b>Pontili galleggianti - Fingers</b>	<b>3.740 mq.</b>	<b>2,84€xmq</b>	<b>10.621,60€</b>
<b>Difficile rimozione</b>	<b>Edifici</b>	<b>1.330 mq.</b>	<b>3,72928€xmq</b>	<b>4.959,94€</b>



Nella Tabella evidenziata con il giallo viene ipotizzata in funzione del reddito prodotto dagli stalli il più probabile canone di locazione. E' da ritenersi tuttavia congrui i canoni per le aree destinate a piazzali e moli, e per gli edifici poiché in linea con le tabelle della Agenzia delle entrate ,e con le analisi di Mercato prodotte da Agenzie immobiliari .

Tuttavia, la stima per Capitalizzazione dei redditi è una operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale ( Valore di Mercato)dividendo il reddito netto che il capitale produce (**Rn**) per un saggio di capitalizzazione (**r**) :

$$V_m = R_n / r$$

L'applicazione di tale formula è tanto più corretta ,quanto più è certo il **valore del reddito netto**, in questo caso il valore medio del canone di locazione perdurante nel tempo.

In questo caso specifico le annualità oltre all'ammontare ,ne bisogna stabilire la **durata**, che nello specifico costituisce una **accumulazione di reddito costante e illimitato** .Tale presupposto postula che il **reddito netto ordinario** genera una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinano variazioni verso l'alto o verso il basso ,e lo stesso vale per il **saggio di capitalizzazione** .

Pertanto il reddito capitalizzabile o reddito netto (**Rn**) è dato dal reddito lordo ordinario (**RI**) diminuito dalle spese a carico della proprietà(**S**):

$$R_n = R_I - S$$

Il Reddito lordo annuo (RI) dell'immobile non è altro che **l'affitto annuale** dell'immobile. Risulta utile riportare i valori percentuali delle spese riportate nei principali manuali:

Le spese in detrazione									
Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	3	2	6	4	4	8	6
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
mproduttività	1	4	2,5	1	3	2	2	3	2,5
Assicurazioni	0	0,5	0,25	0,5		0,5	1	2	1,5
Reintegrazione	0	1	0,5	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0	3	1,5	0,5	3,0	1,75	2	4	3
mposte	7	11	9	11,3		11,25	10	15	12,5
<b>Totale</b>	12	28,5	20,25	17,8	30,3	24	26	43	34,5

Per definire il reddito netto annuo vanno poi considerate il sistema di tassazione che grava sia sull'immobile che sulle persone fisiche e giuridiche ( **I.C.I- Irpef-Irpeg**) che può essere considerato in una percentuale incidente pari al 35% del reddito lordo . Pertanto i valori dei canoni di locazione netti ,secondo la tabella del Realfonzo ,considerando anche l'età dell'intervento ,potrà essere considerata al 24% del reddito lordo .





TABELLA F

		Superficie media	Prezzo unitario medio	Canone annuo medio lordo	Canone annuo medio netto
Area Scoperta	Piazzali -moli	18.300mq.	1,30877€ xmq.	23.950,00€	18.202,00€
Facile rimozione	Pontili galleggianti - Fingers	3.740 mq.	2,84€xmq.	10.621,60€	8.072,42
Difficile rimozione	Edifici	1.330 mq.	3,72928€xmq	4.959,94€	3.769,56€

La tabella è ripresa da **Orefice** e riporta incrementi e decrementi al saggio medio:

Stima del saggio

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive** diminuiscono **r**;  
quelle **negative** lo **aumentano**.





Il Saggio medio di mercato  $r$  viene influenzato dalla sommatoria degli incrementi ( $I$ ) e dei decrementi ( $D$ ). Il saggio medio considerato è il 4,5% come indicato dalla indagine di mercato della Agenzia Immobiliare .it

- $r = r_m + (D - I) = 1,40\%$
- $V_m = R_n / r = R / 1,40\%$

**TABELLA G**

		Superficie media	Canone annuo medio (Rn)	Valore di Mercato (Vm)
Area Scoperta	Piazzali -moli	18.300mq.	18.202,00€	1.300.142,86€
Facile rimozione	Pontili galleggianti - Fingers	3.740 mq.	163.523,27€	576.601,15€
Difficile rimozione	Edifici	1.330 mq.	3.769,56€	269.254,29€
			<b>TOTALE</b>	<b>2.145.998,00€</b>

Per quanto, alla luce delle considerazioni fatte, in considerazione dello sviluppo del mercato turistico, considerando il valore della Media ponderale dei valori di trasformazione (€ 2.703.770,00), e il valore di mercato per capitalizzazione di reddito (2.145.998,00€) è possibile stabilire che il più attendibile valore di mercato è di 2.424.884,00€.





Pertanto è possibile definire che il più probabile valore del bene di cui si tratta, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile è di **2.424.884,00€**(duemilioni quattrocentoventiquattromilaottocentoquattro/00) alla data della presente consulenza, cioè al 30/mar./2017.

Taranto, li 30/mar./2017

Il tecnico

Terenzio Lo Martire architetto

RVG 1300/2017  
econ. 751/2017



### TRIBUNALE DI TARANTO

Addi <sup>aprile</sup> 3 del mese di ... 2017 nel Tribunale di Taranto, nella Cancelleria Civile avanti al sottoscritto funzionario è comparso il Sig Terenzio Lo Martire, Architetto, identificato a mezzo di Carta di Identità N° AU8450843 ,rilasciata dal Comune di Taranto , in data .24/04/2014, il quale presenta la avanti estesa relazione peritale dal medesimo redatta per conto del Sig ing. Antonio Melpignano.

### CHIEDE

**di asseverarla con giuramento.**

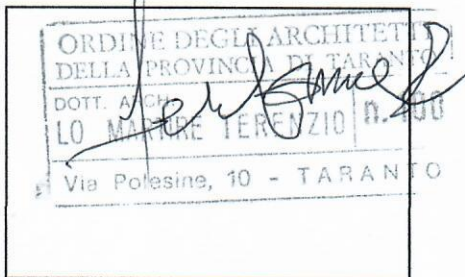
Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole:

**“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità.”**

**Del che il presente verbale che, previa lettura, viene come appresso sottoscritto.**

L'Esperto

Terenzio Lo Martire architetto



Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
(MUNICIPALITÀ)

