



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 167/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2022

[REDACTED]

TECNICO INCARICATO:

ing. VALERIO SAVONA

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 383/2017

**LOTTO 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** deposito commerciale a CORATO Via Vecchia Trani snc, della superficie commerciale di **2.430,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]). Deposito commerciale per lo stoccaggio, la miscelazione, l'imbottigliamento e la vendita di gas GPL per uso domestico, industriale, artigianale e agricolo sito in agro di Corato (BA) a circa 1,50 km a nord dalla periferia del centro abitato della estensione complessiva di circa 19.784,00 mq, su cui insistono circa 1.920,02 mq di manufatti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 464 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.292,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Esterna Vecchia Trani Sc, piano: terra - S1, intestato a ([REDACTED]) (c.fisc. [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2016 Pratica n. BA0006052 in atti dal 03/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6022.1/2016). Coerenze: partendo da nord e procedendo in senso orario: fg.7-p.la 465 (proprietà [REDACTED] fg.7-p.la 107 (proprietà [REDACTED] fg.7-p.la 122 (proprietà [REDACTED] Via Vecchia Trani.

L'intero edificio sviluppa / piani, / piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

**B** ufficio a CORATO Via Vecchia Trani snc, della superficie commerciale di **134,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]). Ufficio, della superficie netta di circa 101,31 mq, al primo piano della palazzina collocata all'interno del deposito commerciale per lo stoccaggio, la miscelazione, l'imbottigliamento e la vendita di gas GPL per uso domestico, industriale, artigianale e agricolo ubicato a Corato (BA) in Via Vecchia Trani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 464 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Strada Esterna Trani SC, piano: primo, intestato a ([REDACTED]) (c.fisc. [REDACTED] derivante da Variazione del 26/02/2018 Pratica n. BA0053393 in atti dal 27/02/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 10970.1/2018) Coerenze: stessa ditta Fg. 7 p.la 464 sub 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.565,04 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.006.566,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 855.581,10**

Data della valutazione: **01/10/2022**

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con sede [REDACTED] C.F. e P.IVA [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/04/2019, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 29/05/2019 a Napoli ai nn. 3388 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €36000 anno. Codice identificativo contratto: [REDACTED]

La [REDACTED] è in possesso di Licenza di esercizio n° [REDACTED] rilasciata dall'Agenzia delle Dogane e del Monopoli.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/12/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] ai nn. 5459/1418 di repertorio, iscritta il 17/12/2018 a Trani ai nn. 3422/26829, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED], derivante da Atto riscossione Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: 329.062,34.

Importo capitale: 164.531,17.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 7 particella 464 subb. 3-4 del Comune di Corato.

L'Agenzia delle Entrate - Riscossione sede Roma - C.F. [REDACTED] elegge domicilio ipotecario in via [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 a Trani ai nn. 280/3410, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 169.000,00.

Importo capitale: 135.582,16.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 7 particella 464 subb. 3-4 del Comune di Corato

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 1172 di repertorio, iscritta il 18/04/2016 a Trani ai nn. 887/8009, a favore [REDACTED] con domicilio ipotecario c/o [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 466.746,50.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 7 particella 464 subb. 3-4 del Comune di Corato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2007 a firma di [REDACTED] notaio in [REDACTED] ( [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Trani ai nn. 330/3238, a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 2184000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 7 particella 464 subb. 1-3 del Comune di Corato

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2021 a firma di Tribunale di Trani - UneP ai nn. 2063 di repertorio, trascritta il 04/10/2021 a Trani ai nn. 17084/21656, a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] derivante da atto di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni censiti al foglio 7 particella 464 sub 3-4-5 del Comune di Corato

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

decreto di sequestro preventivo, stipulata il 21/05/2019 a firma di Tribunale di Trani ai nn. 1784 di repertorio, trascritta il 07/06/2019 a Trani ai nn. 9369/12427, a favore di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede di [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelativo per decreto di sequestro preventivo.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni censiti al foglio 7 particella 464 sub 3-4 del Comune di Corato.

In calce a detto atto si segnala annotazione a trascrizione per revocazione del 21/11/2019 al n. 24787 registro generale e al n. 2910 registro particolare con atto del Tribunale di Trani del 15/11/2019 rep. 1748/2019.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2019), con atto stipulato il 10/04/2019 a firma di dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] ai nn. [REDACTED] rep. - [REDACTED] racc. di repertorio, registrato il 08/05/2019 a Napoli ai nn. 8761/1T, trascritto il 08/05/2019 a Bari ai nn. 7606/10015.

Il titolo è riferito solamente a foglio 7, particella 464 subb. 3-4-6.

Ai fini della storia catastale si precisa che la particella 464 del Catasto Fabbricati è scaturita dalla

particella 464 di ettari 1.97.84 del Catasto Terreni in virtù del tipo mappale dell'11 dicembre 2000 numero 7096.1/2000 in atti catastali dall'11 dicembre 2000, protocollo numero 500961, che a sua volta la particella 464 di ettari 1.97.84 era scaturita dalla fusione nella particella 464 di are 74.00 delle particelle 335 di aree 61.92 e 340 di are 61.92 in virtù della tabella di variazione dell'11 dicembre 2000 numero 7096.1/2000 in atti catastali dall'11 dicembre 2000 protocollo numero 500961 e che a sua volta la particella 464 di are 74.00 era scaturita dalla particella 114 di ettari 1.23.65 in virtù del frazionamento del 5 ottobre 2000 numero 3375.1/1999 in atti catastali dal 5 ottobre 2000, protocollo numero 66574.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/08/1999 fino al 10/04/2019), con atto stipulato il 18/08/1999 a firma di dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] ai nn. [REDACTED] rep. di repertorio, trascritto il 31/08/1999 a Trani ai nn. 12307/17183.

La compravendita riguarda il terreno all'epoca censito al foglio 7 particella 464 nel Comune di Corato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto CTU ha richiesto l'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Corato per prendere visione e ottenere copia dei documenti attestanti l'attuale situazione urbanistica/edilizia degli immobili pignorati. I documenti allegati costituiscono quanto ottenuto durante gli accessi negli uffici prima detti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 163/99 (pratica edilizia N. 326/97 R.A.), intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Realizzazione di un deposito di GPL, in serbatoio fisso di capacità pari a 50 mc e in recipienti mobili pieni e vuoti, ubicati temporaneamente all'interno del locale imbottigliamento ...., presentata il 18/12/1997 con il n. 326/97 di protocollo, rilasciata il 25/05/1999, agibilità del 12/12/2000 con il n. 126/2000 di protocollo.

La Società [REDACTED] ha richiesto il 23/11/1999 C.E. in variante con il deposito di tavola unica (allegata alla presente) a firma del geom. [REDACTED] e il 18/02/2000 il Dirigente dell'UTC del Comune di Corato, ing. [REDACTED] ha rilasciato C.E. n°41/2000 (allegata alla presente). Successivamente con pratica 298/2008 (allegata alla presente) la Società [REDACTED] ha richiesto ed ottenuto l'ampliamento della capacità di stoccaggio dell'impianto commerciale di riempimento e travaso e deposito GPL (oggetto della presente) a 1250 mc.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 5637 dell'01/10/1979., l'immobile ricade in zona E: Zona agricola.. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica e` interessata dai seguenti Ambiti di Paesaggio, Beni Paesaggistici (BP) ed Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP) individuati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16.02.2015 n.176, pubblicata sul BURP n.40 del 23.03.2015: 5 – AMBITO PAESAGGISTICO: LA PUGLIA CENTRALE - FIGURA: LA PIANA OLIVICOLA DEL NORD BARESE 6.3 - STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE: 6.3.1 – Componenti culturali e insediative: - UCP - Paesaggi rurali Visionando la Carta Idrogeomorfologica trasmessa dall'AdB Puglia, giusta nota del 28.06.2016 prot.8901, non risulta la presenza di reticolli idrografici nei limiti previsti dalle N.T.A. del PAI, ne` sussistono aree a pericolosita` idraulica, nella Carta dei Reticoli Perimetrali dell'AdB, che interessano la predetta area. La Zona E (agricola) e` regolamentata dalla seguente normativa compresa nelle Norme Tecniche di Attuazione: - Indice di fabbricabilita` : 0,03 mc./mq. (indice di fabbricabilita` fondiaria); - Percentuale di copertura: 0,80%; - Numero dei piani fuori terra: n. 2; - Altezza massima: 8,00 m; - Distacchi dai confini: sul confine oppure 5 m; - Distacchi dai fabbricati tra testate tra facciate, tra testate e facciate: 5,00 m; - Distanze

dalle strade di tipo A-B-C-D: secondo D.M. 1.4.1968 n. 1404 e s. m. i. ; - Rapporti tra spazi residenziali spazi pubblici: 6 mq/ab; - Strumento attuativo: permesso di costruire; - Prescrizioni: l'indice di 0,03 mc./mq. ed il rapporto di copertura di 0,80% si riferiscono ad edifici a scopo residenziale. Si possono inoltre costruire manufatti ad uso agricolo quali stalle, silos, deposito, per i quali si possono occupare una superficie pari a 1,5% del lotto. Per le opere di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 6/1979 legata - tra l'altro - alla valorizzazione della zootecnia ed alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, e` possibile il ricorso alla procedura di deroga di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, per valori dei parametri diversi da quelli in precedenza fissati. - Riferimenti grafici: 3a - 3b - 6a - 6b - 6c - 6d di P.R.G.; - Zona di rispetto stradale: fasce protettive lungo la S.P. 231 (ex SS.98) e la provinciale per Andria; - Prescrizioni: In queste fasce e` vietata ogni edificazione; - Riferimento grafico: Tav. 6a - 6b - 6c di P.R.G.; - ANNOTAZIONE: l'attuazione del P.R.G e` subordinata anche al rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 6 del 1979 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria si precisa che queste vanno a carico del lottizzante e/o del richiedente la concessione giusto quanto fissato dalle legislazioni vigenti e dal presente P.R.G. e comunque nella misura di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444. - Inoltre sono da rispettare tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio.. Le indicazioni su dette sono riportate nel CDU allegato alla presente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali, da effettuarsi prima dell'acquisto, che potrebbero dissuaderlo dalla partecipazione all'asta.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna delle tramezzature rispetto al progetto approvato (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, DPR 380/2001

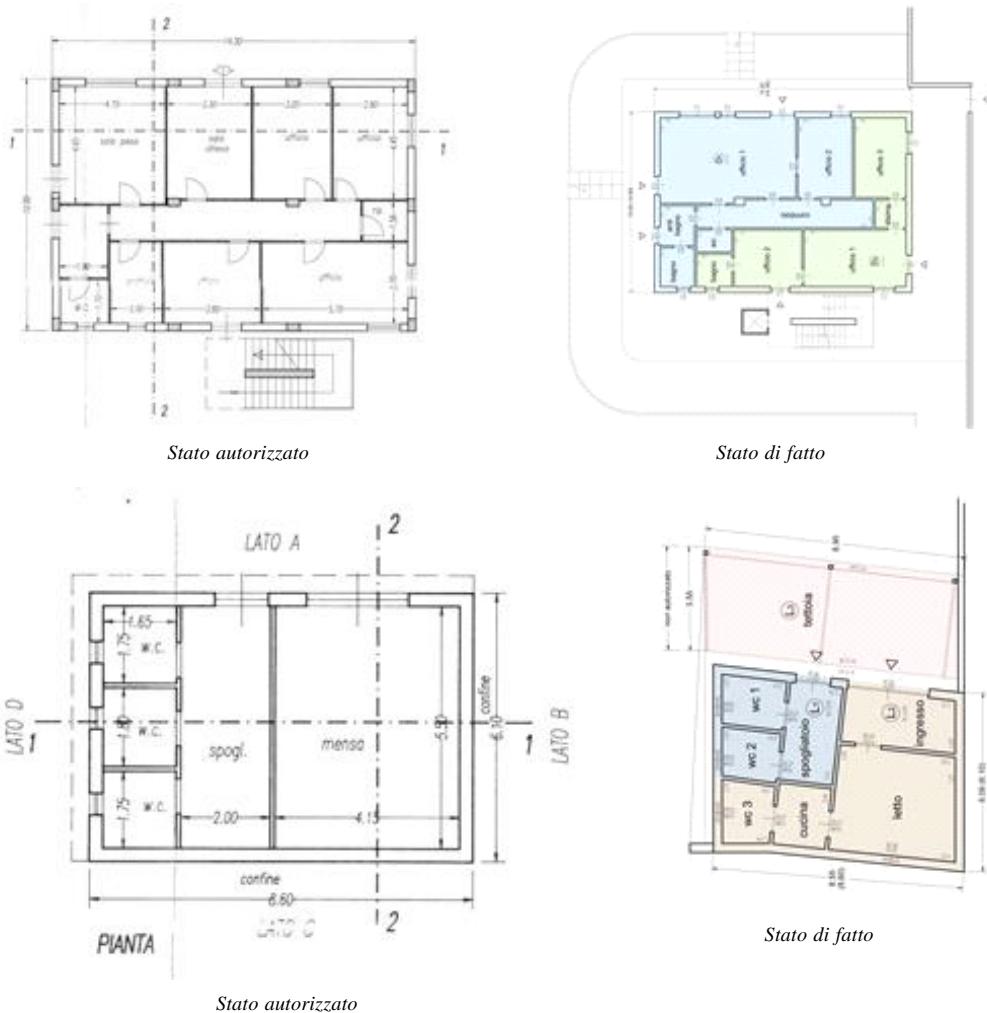
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria applicata per ottenere la sanatoria, relativamente alla distribuzione interna, di tutti i manufatti appartenenti al sub 4.: €1.000,00
- Onorario e spese tecnico abilitato per la presentazione della CILA e dei suoi allegati: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto a PT, destinato ad uffici (tavola 3 di 11 allegata alla presente), e manufatto destinato a servizi del personale (tavola 8 di 11 allegata alla presente) entrambi in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna delle tramezzature rispetto al progetto approvato e aumento di volume non autorizzato pari a circa 14,00 mc. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ex art. 6bis, comma 5, DPR 380/2001 e compensazione del volume realizzato in difetto per il manufatto destinato a servizi del personale.

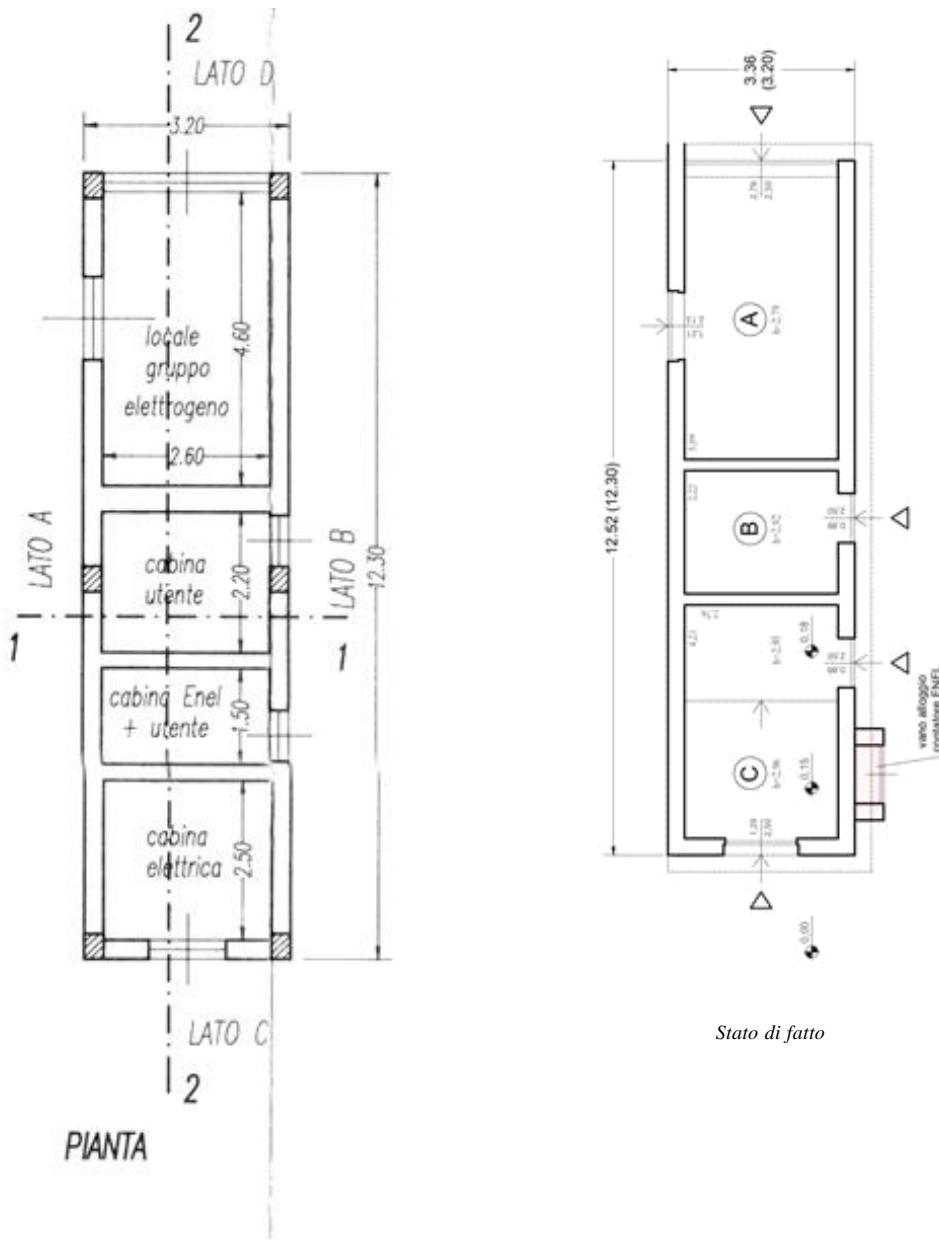
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecunaria già considerata per la regolarizzazione di difformità relative a corpi di fabbrica appartenenti allo stesso impianto.
- Onorario e spese tecnico abilitato per la presentazione della CILA e dei suoi allegati: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato ad ospitare il generatore diesel e i contatori elettrici (tavola 2 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma e la superficie dei balconi sono difformi dal progetto assentito e di fatto è utilizzato a ufficio. La destinazione dichiarata nel progetto assentito è per parte di esso alloggio per il custode e per la rimanente parte ufficio. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

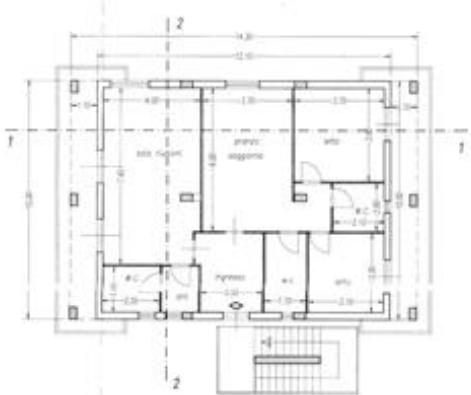
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa ex art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001: €1.000,00
- Onorario per redazione di opportuna documentazione tecnica.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento al primo piano (tavola 4 di 11 allegata alla

presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 3.



Stato assentito



Stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa divisione interna e dimensione dei manufatti che costituiscono la cabina elettrica rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

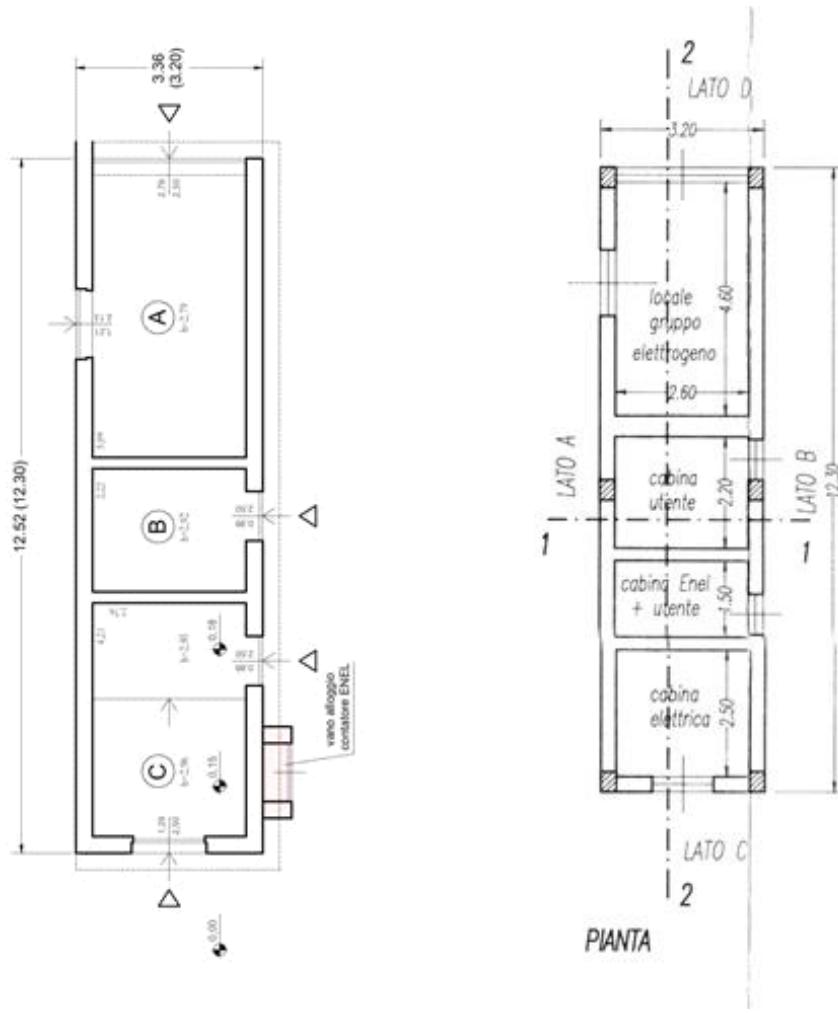
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato a contenere il generatore diesel e i contatori elettrici (tavola 2 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



Stato di fatto

Stato autorizzato e accatastato

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

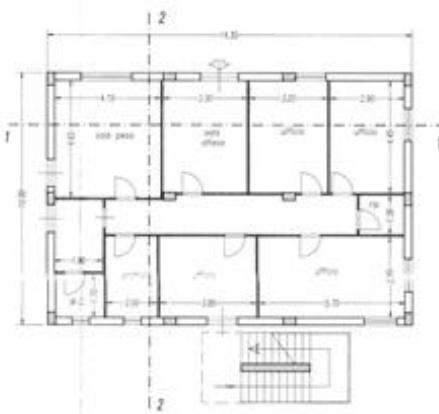
- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto a piano terra della palazzina uffici (tavola 3 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



### *Stato di fatto*



### *Stato autorizzato e accatastato*

## CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: accatastamento di un vano tecnico non autorizzato (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

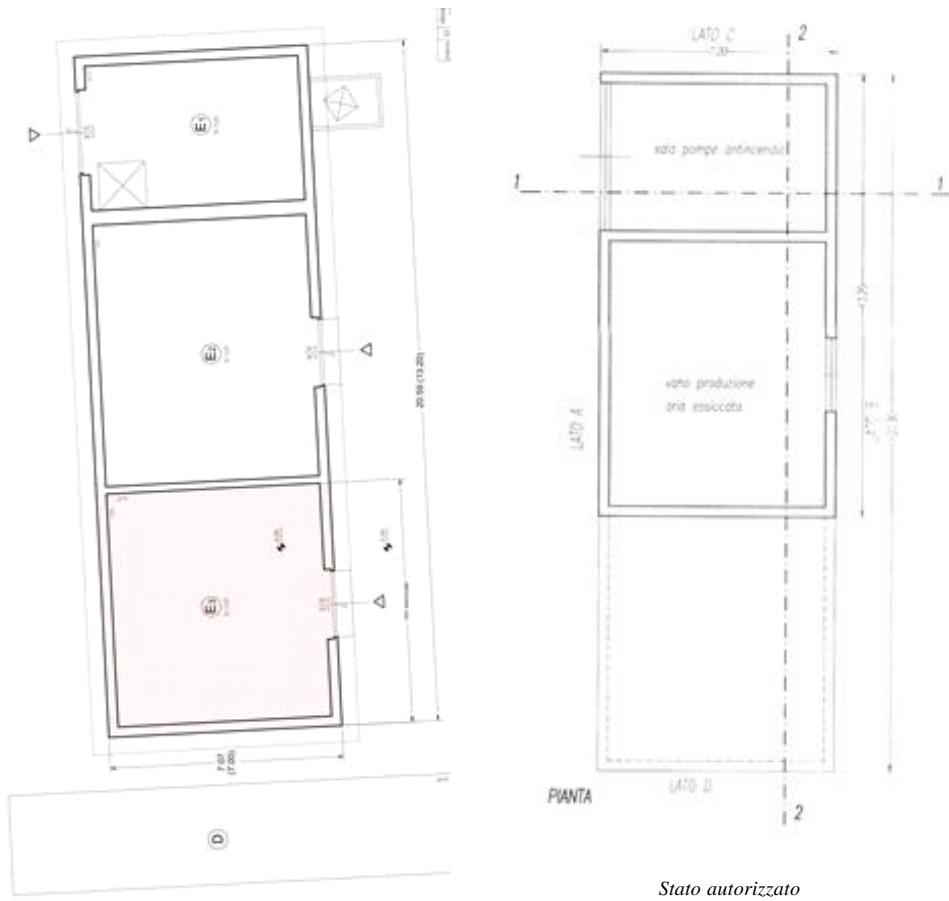
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

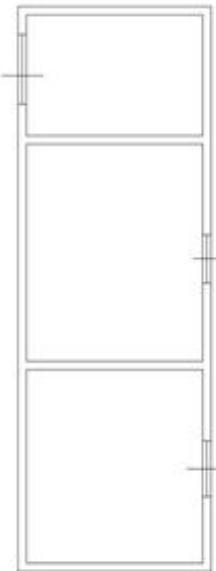
Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato a vano di produzione aria essicidata in prossimità della pesa a bilico (tavola 5 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.lla 464 sub 4.



Stato di fatto

Stato autorizzato

*Piano terra*  
*Corpo E*  
*Vano per produzione aria*  
*essiccata e sala pompe antincendio*  
*H=ml 2,85*



## *Accatastamento*

## CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e accatastamento della adiacente tettoia non autorizzata (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

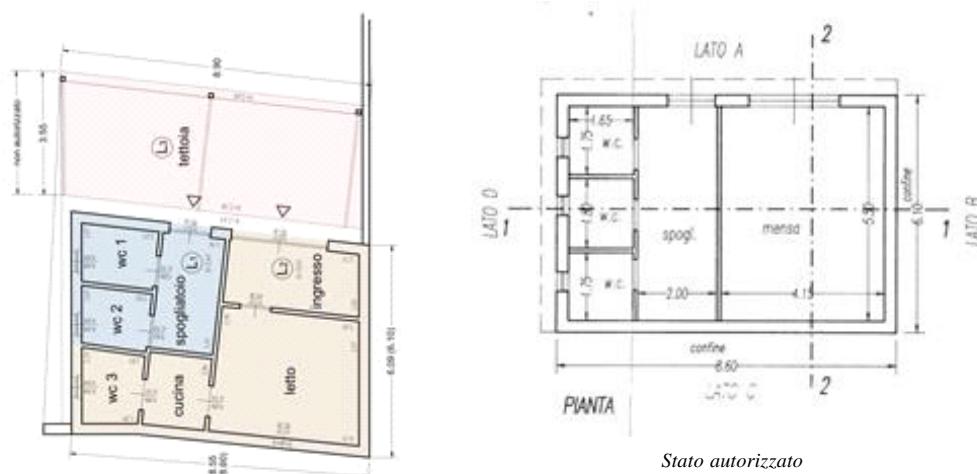
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

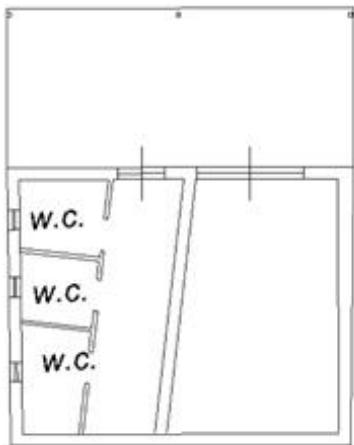
- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato a servizi per il personale (tavola 8 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.lla 464 sub 4.



*Stato di fatto*



*Accatastamento*

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato accatastato un manufatto non autorizzato (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

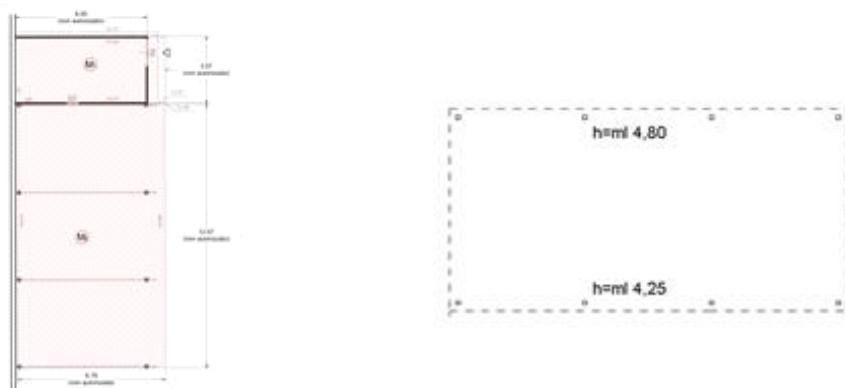
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Tettoia in prossimità del modulo prefabbricato in lamiera destinato a deposito (tavola 9 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



*Stato di fatto del manufatto interamente abusivo*

*Accatastamento*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione della tettoia e istallazione del prefabbricato non autorizzate (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

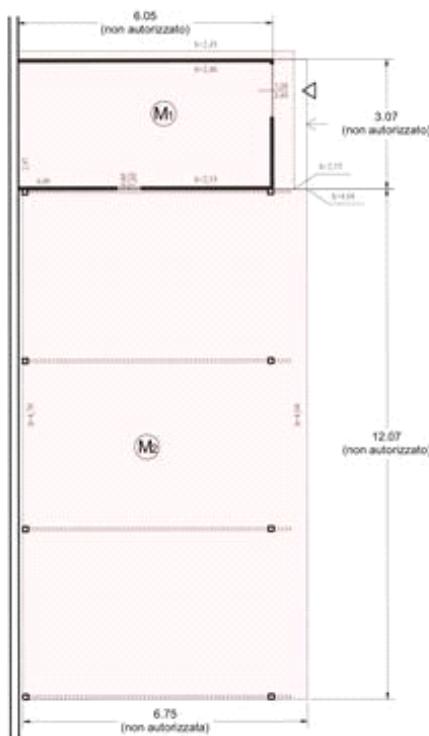
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia a firma di tecnico incaricato comprensivo di PSC e coordinamento.: €1.000,00
- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino dell'area di sedime della costruzione. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato al ricovero dei mezzi e deposito attrezzi (tavola 9 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



*Stato di fatto*

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoia in acciaio e vano tecnico rispettivamente in posizione prospiciente e posteriore all'officina e area di verniciatura (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

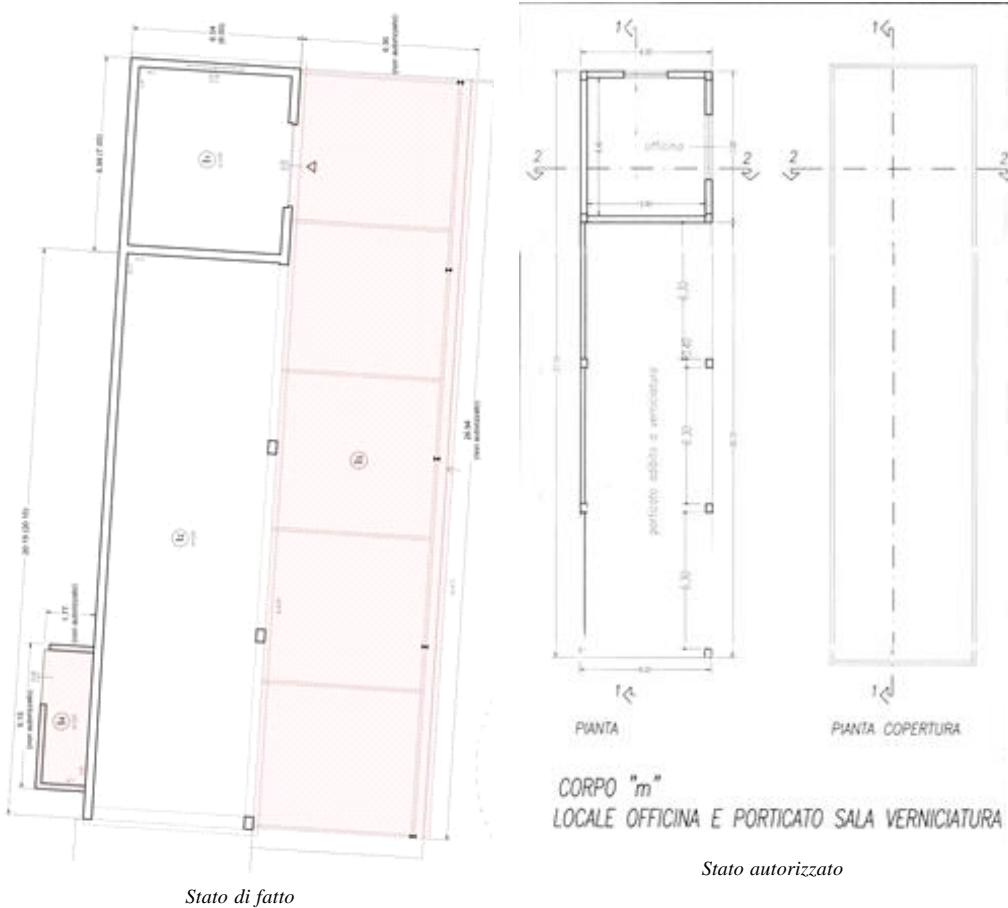
Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino dell'area di sedime della costruzione. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €1.000,00
- Pratica edilizia a firma di tecnico incaricato comprensivo di PSC e coordinamento.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato all'officina e all'area di verniciatura

(tavola 10 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di vano in c.a. adiacente il vano produzione aria essiccatrice non autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione

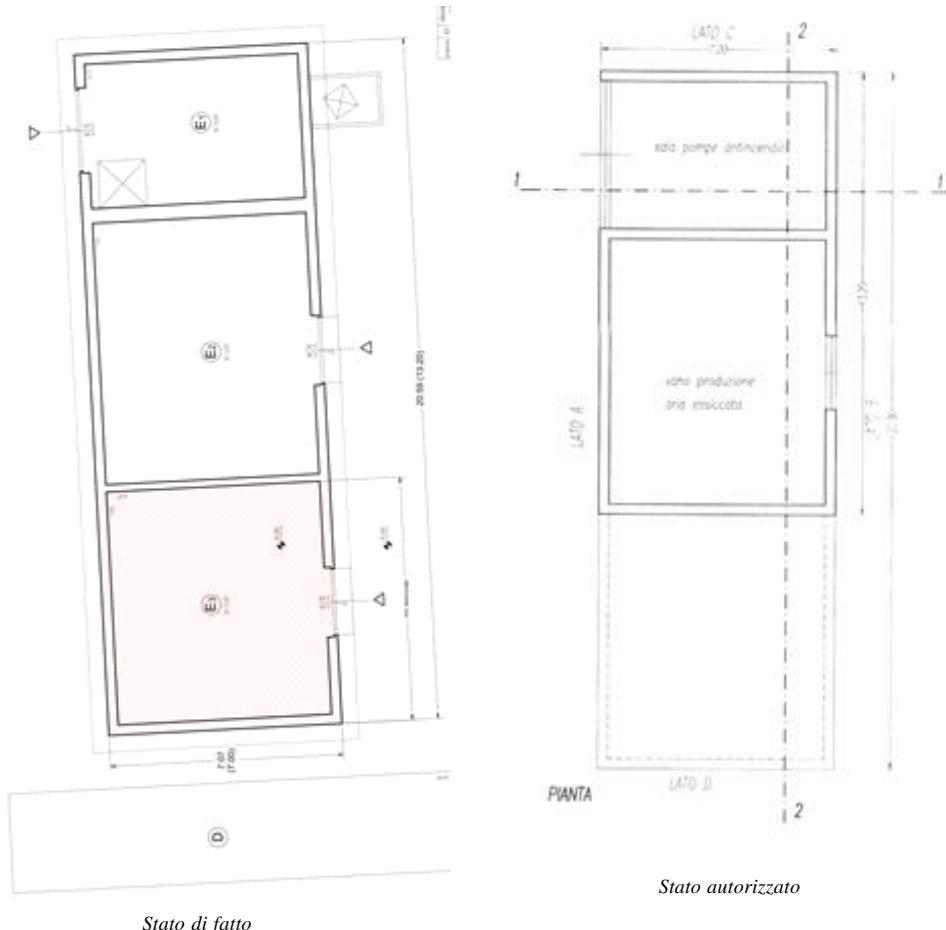
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino dell'area di sedime della costruzione. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €2.500,00
- Pratica edilizia a firma di tecnico incaricato comprensivo di PSC e coordinamento. : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto dedicato alla sala pompe antincendio e alla produzione aria essiccatrice (tavola 5 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



Stato di fatto

Stato autorizzato

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia posta in posizione antistante il manufatto e volumetria realizzata in difetto per circa 17,00 mc. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e cessione della volumetria ai manufatti destinati ad alloggiare il generatore diesel e i contatori elettrici.

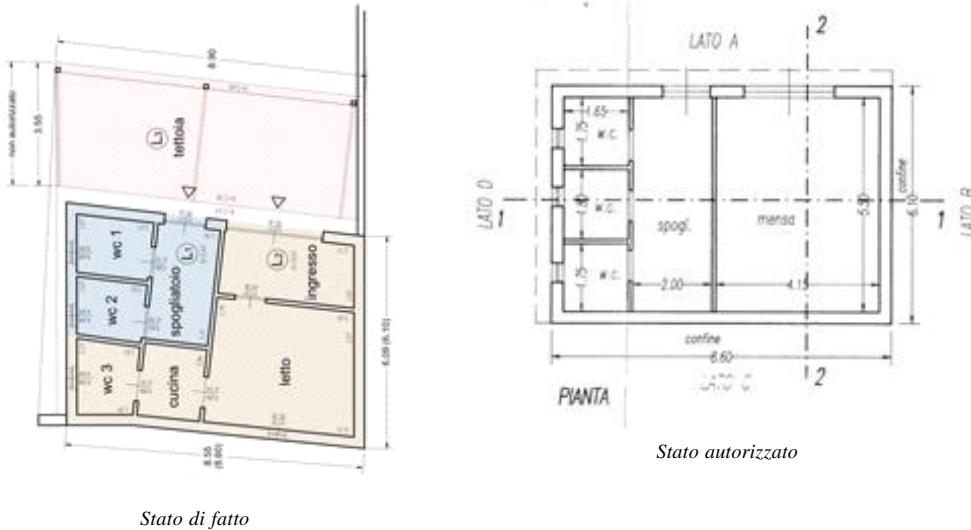
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo complessivo per la demolizione dei manufatti e successivo ripristino dell'area di sedime della costruzione. Sono compresi i costi di smaltimento e trasporto a rifiuto.: €1.000,00
- Pratica edilizia a firma di tecnico incaricato comprensivo di PSC e coordinamento. : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto da destinarsi ai servizi dei dipendenti (tavola 8 di 11 allegata alla presente) in Catasto fabb al FG. 7 p.la 464 sub 4.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

##### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di operare manutenzioni per la conservazione della conformità (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; CEI 64-2; CEI 81.1; DM 13/10/94; UNI 9490 e 10779; UNI 70 e 100)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Manutenzione degli impianti: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

##### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente negli atti dell'UTC di Corato alcun riferimento all'impianto ascensore. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.; DPR 162/99 e s.m.i.; Direttiva ascensori 2014/33/UE)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione pratica edilizia, manutenzione per la messa a norma e collaudo.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

L'impianto di ascensore durante i sopralluoghi era non utilizzabile.

BENI IN CORATO VIA VECCHIA TRANI Snc

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a CORATO Via Vecchia Trani snc, della superficie commerciale di **2.430,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Deposito commerciale per lo stoccaggio, la miscelazione, l'imbottigliamento e la vendita di gas GPL per uso domestico, industriale, artigianale e agricolo sito in agro di Corato (BA) a circa 1,50 km a nord dalla periferia del centro abitato della estensione complessiva di circa 19.784,00 mq, su cui insistono circa 1.920,02 mq di manufatti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 464 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 6.292,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Esterna Vecchia Trani Sc, piano: terra - S1, intestato a [REDACTED] (c.fisc. [REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/01/2016 Pratica n. BA0006052 in atti dal 03/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6022.1/2016).  
Coerenze: partendo da nord e procedendo in senso orario: fg.7-p.la 465 (proprietà [REDACTED] fg.7-p.la 107 (proprietà [REDACTED] fg.7-p.la 122 (proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] Via Vecchia Trani.

L'intero edificio sviluppa / piani, / piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



Vista aerea

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

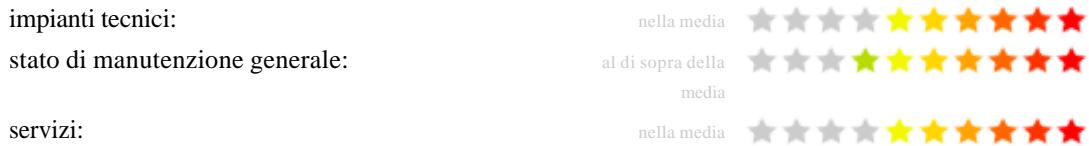
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Andria, Ruvo di Puglia, Bisceglie, Molfetta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Cattedrale di Trani.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 41 km	nella media	★★★★★ ★★★★★★
superstrada distante 13 km	nella media	★★★★★ ★★★★★★
ferrovia distante 3 km	nella media	★★★★★ ★★★★★★
autostrada distante 5,1 km	nella media	★★★★★ ★★★★★★
tangenziale distante 500 mt	nella media	★★★★★ ★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★ ★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★ ★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★ ★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★ ★★★★★★



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il suolo su cui insistono gli immobili oggetto della presente CTU ricade in agro di Corato (BA), in zona tipizzata E (zona agricola) a circa 1,50 km dalla periferia del centro abitato verso Trani (BT). L'appezzamento, di forma pressoché rettangolare, con il lato corto prospiciente Via Vecchia Trani, ha una estensione complessiva di circa 19.784,00 mq, su cui insistono circa 1.920,02 mq di manufatti (tav. 1 di 11 lotto 1 allegata alla presente). Esso presenta una leggera pendenza verso nord ed è pavimentato: con cemento per circa 8.423,045 mq, con stabilizzato per circa 8.142,62 mq. La restante parte, circa 1.297,91 mq, è aiuola con terreno vegetale organizzato a verde. L'intero suolo è diviso in due macro zone: operativa, in cui sono cogenti tutte le norme di sicurezza per i depositi di GPL per cui è tassativamente vietata ogni attività diversa da quella in esame; di utilizzo per gli utenti, in cui sono da rispettare soltanto le norme di uso comune. La zona operativa della proprietà è totalmente recintata con muratura in tufo dell'altezza di circa 2,00 mt mentre il parcheggio delle autovetture è collocato esterno a questa, prospiciente Via Vecchia Trani. Detto parcheggio è delimitato da muretti in c.a., dell'altezza di qualche decina di centimetri, contenenti aiuole. Queste, disposte lungo tutto il fronte, su Via Vecchia Trani, sono interrotte in direzione dei cancelli carrabili, da "sbarre" in ferro due rotanti e una scorrevole. Si accede all'area operativa attraversando il parcheggio: i pedoni da un piccolo varco pedonale con cancelletto mentre i mezzi attraverso tre varchi di grande luce (circa 7,20 mt). Questi ultimi sono protetti, uno con cancello scorrevole e gli altri due da cancelli con ante a battente. L'area operativa, con tutti i manufatti in esso costruiti, così come rappresentata nelle tavole grafiche da 1 a 11 e nelle foto indicate alla presente, è costituita da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito dei mezzi; zona con pesa a bilico; locali tecnici a servizio delle attività (generatore diesel, contatori elettrici, antincendio, ecc.); serbatoio interrato in c.a. della capacità 517,00 mc costituente la riserva idrica antincendio; due "paratoie" in c.a. costituenti punti di travaso autocisterne (uno dedicato allo scarico l'altro al carico); edificio su tre piani, attualmente destinato ad uffici (solo due, terra e primo, oggetto d'esecuzione), con il primo piano in parte autorizzato a casa del custode; tettoia per il riempimento delle bombole di GPL e per il deposito temporaneo di quelle vuote e di quelle piene; costruzione destinata a officina meccanica per la manutenzione e verifica delle bombole di GPL; piccola costruzione autorizzata per i servizi del personale; n° 3 serbatoi tumulati da 350,00 mc per lo stoccaggio di GPL; sala pompe e compressore per la movimentazione del gas. Le strutture dei singoli manufatti sono realizzate con elementi portanti in c.a. (palazzina uffici, locali tecnici, "paratoie" per il carico e lo scarico del GPL, officina per la manutenzione e verifica delle bombole) gettati in opera o con elementi prefabbricati in c.a.v. (coperture delle tettoie per il riempimento, sala pompe). Tutte le strutture a servizio dell'attività di deposito e imbottigliamento del GPL, ad eccezione degli uffici, non sono intonacate e non posseggono né impianto riscaldamento né impianto di raffrescamento estivo. Per esse sono installati tutti gli impianti tecnologici necessari e obbligatori alla funzione dell'attività per cui sono stati costruiti. Soltanto i manufatti prospicienti ingresso all'area operativa sono tinteggiati esternamente con Pitture lavabili chiare mentre gli altri presentano il c.a. a faccia-vista apparentemente senza alcuna protezione. Per quanto riguarda gli uffici a piano terra, disposti come nelle indicate planimetrie di rilievo, è possibile sostenere che tutte le finiture e gli impianti sono paragonabili a quelli degli appartamenti per civile abitazione di buona qualità. Il piano terra, della superficie complessiva netta di 121,63 mq, ha altezza netta interna di circa 3,12 mt ed è diviso in due uffici indipendenti con altrettanti ingessi indipendenti (tav. 3 di 11 allegata alla presente). Il primo denominato D1 ha tre accessi, due a est ed uno a sud, mentre quello denominato D2 accede sia dal lato a ovest sia da quello a nord, posto in prossimità della scala e dell'ascensore che conducono ai piani superiori. Tutti gli ambienti di entrambi gli uffici sono: illuminati ed aerati naturalmente con eccezione dei due corridoi e del bagno del personale posto nell'ufficio D1; intonacati a civile e tinteggiati con colori chiari; pavimentati con ceramica chiara. I wc sono dotati dei sanitari essenziali. I serramenti interni sono in legno tamburato laccato con vernici trasparenti mentre quelli esterni

sono in alluminio anodizzato. Sono presenti sia l'impianto di riscaldamento, con radiatori alimentato da generatore a gas che fornisce anche l'acqua sanitaria riscaldata, sia l'impianto di condizionamento, con macchine esterne e diffusori interno. Tutti gli impianti sono disposti sottotraccia nelle corrispondenti tubazioni. Essi costituiscono l'impianto: termico, idraulico, fognario, elettrico, Tv, citofonico e di allarme. Con riferimento all'impianto elettrico è da evidenziare che all'interno dell'ufficio D1 sono posizionati tutti i quadri di controllo dell'intero opificio. La costruzione destinata ai servizi del personale con mensa e wc, durante i sopralluoghi è risultata essere adibita in parte a casa del custode e in parte a spogliatoi e wc a servizio del personale. La disposizione interna è meglio rappresentata nelle tavole indicate alla presente. I rilievi compiuti durante i sopralluoghi hanno evidenziato che l'altezza interna di tutti vani della costruzione è di circa 2,63 mt. Questa pur rispettando le norme igieniche per i servizi igienici non rispetta le stesse norme per la zona letto abitata dal custode. In detta zona tra l'altro l'unica finestra è di misura inferiore ai minimi rapporti aero illuminanti. Il wc è direttamente accessibile dalla cucina in vano non areato ed illuminato naturalmente. La superficie netta complessiva dell'intero manufatto è di circa 41,55 mq. La struttura, in muratura portante con solaio in latero cemento e tettoia antistante in metallo non assentita, presenta lesioni orizzontali che lasciano presupporre cedimenti di fondazione. Il manufatto è intonacato a civile, con rivestimenti e pavimenti di mattoni in ceramica chiara. I serramenti esterni ed interni sono in alluminio anodizzato. Gli impianti sono disposti sottotraccia nelle corrispondenti tubazioni. La produzione dell'acqua calda sanitaria è delegata ad boiler elettrico. Lo stoccaggio dei gas all'interno della struttura oggetto di esecuzione è garantito da 3 serbatoi metallici della capacità complessiva di circa 350,00 mc. Essi sono sormontati da una quantità di terra che ne assicura la sicurezza e la conservazione. Le dimensioni del "tumulo" sono all'incirca di 30,00x30,00x 5,00 di altezza. Esso è contenuto su di un lato da una muratura in c.a. dello spessore di circa 50,00 cm ed una altezza di circa 6,00 mt che sostiene sul lato opposto la sala pompe e compressore per la movimentazione del gas. Tutti i manufatti prima descritti, con eccezione di quello nominato con la lettera "L", con le loro apparecchiature e sistemi di sicurezza sono apparentemente mantenuti in buono stato di conservazione e sono funzionanti tali da assolvere all'uso cui sono destinati per il corretto funzionamento in sicurezza del deposito commerciale per lo stoccaggio, la miscelazione, l'imbottigliamento e la vendita di gas GPL per uso domestico, industriale, artigianale e agricolo oggetto della presente.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
arie di manovra e aiuole (il dettaglio del calcolo è meglio espresso nella tavola 1 di 11 lotto 1 allegata alla presente)	510,88	x 100 % =	510,88
fg. 7 p.la 464 sub 4 (il dettaglio del calcolo è meglio espresso nelle tavole da 2, 3, 5, 7, 9, 10, 11 lotto 1 allegate alla presente)	1.920,02	x 100 % =	1.920,02
<b>Totale:</b>		<b>2.430,90</b>	<b>2.430,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.430,90 x 400,00 = **972.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 972.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 972.360,00**

BENI IN CORATO VIA VECCHIA TRANI Snc  
**UFFICIO**  
DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a CORATO Via Vecchia Trani snc, della superficie commerciale di **134,14 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Ufficio, della superficie netta di circa 101,31 mq, al primo piano della palazzina collocata all'interno del deposito commerciale per lo stoccaggio, la miscelazione, l'imbottigliamento e la vendita di gas GPL per uso domestico, industriale, artigianale e agricolo ubicato a Corato (BA) in Via Vecchia Trani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 464 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Strada Esterna Trani SC, piano: primo, intestato a [REDACTED] (c.fisc. [REDACTED] derivante da Variazione del 26/02/2018 Pratica n. BA0053393 in atti dal 27/02/2018 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 10970.1/2018)  
Coerenze: stessa ditta Fg. 7 p.lla 464 sub 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Andria, Ruvo di Puglia, Bisceglie, Molfetta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castel del Monte, Cattedrale di Trani.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 41 km	nella media	
superstrada distante 13 km	nella media	
ferrovia distante 3 km	nella media	
autostrada distante 5,1 km	nella media	
tangenziale distante 500 mt	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	

luminosità:	nella media	★★★★★ ★★★★★★
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★ ★★★★★★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★ ★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★ ★★★★★★
servizi:	al di sotto della media	★★★★★ ★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato al primo piano della palazzina all'interno del deposito commerciale per lo stoccaggio, la miscelazione, l'imbottigliamento e la vendita di gas GPL per uso domestico, industriale, artigianale e agricolo ubicato a Corato (BA) in Via Vecchia Trani. Esso è destinato ad abitazione del custode ma in realtà è attualmente utilizzato come ufficio. L'accesso dell'immobile avviene dal pianerottolo della scala esterna, su cui sbarca anche l'ascensore (non assentita) anch'esso esterno, direttamente nell'ingresso (tav. 4 di 11 lotto 1 allegata alla presente). Questo disimpegna due ampi vani, ufficio 1 e ufficio 2. All'interno dell'ufficio 1 è ubicato un bagno con antibagno. In parte dell'ufficio 2 è ricavato un piccolo disimpegno che unisce: l'archivio, l'ufficio 3, l'ufficio 4, il bagno. Tutti i vani sono illuminati ed areati naturalmente. Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili chiare. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni sono in mattoni di ceramica di varie dimensioni e di colore chiaro. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato mentre le porte interne sono in legno tamburato laccate con vernici trasparenti. I bagni sono dotati lavami, vaso, bidet e il bagno tra l'ufficio 3 e l'ufficio 4 possiede anche la vasca. L'ufficio 1 si affaccia con due porte finestre sul balcone a est mentre l'ufficio 3 e l'ufficio 4 si affacciano sul balcone a ovest. Su questo balcone è collocata in un piccolo vano di alluminio la caldaia a gas che fornisce acqua calda sia all'impianto idrico sanitario sia all'impianto di riscaldamento con radiatori. I vani sono anche dotati di impianto di condizionamento con le macchie ubicate sui balconi. Tutti gli impianti sono disposti sottottraccia nelle corrispondenti tubazioni. Essi costituiscono l'impianto: termico, idraulico, fognario, elettrico, Tv e citofonico di condizionamento. L'immobile di primo piano si presenta in buono stato di manutenzione.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
fig. 7 p.lla 464 sub 3 (il dettaglio del calcolo è meglio espresso nella tavola 4 di 11 lotto 1 allegata alla presente)	134,14	x 100 %	= 134,14
<b>Totale:</b>	<b>134,14</b>		<b>134,14</b>



Stato di fatto con calcolo sup. commerciale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 134,14 \quad \times \quad 400,00 \quad = \quad \mathbf{53.656,00}$$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.656,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.656,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica.

Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 400,00 €/mq. Il valore unitario risulta congruo con le quotazioni dell'OMI.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani (BT), conservatoria dei registri immobiliari di Trani (BT), ufficio tecnico di Corato (BA), agenzie: Corato (BA), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza personale del mercato

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito commerciale	2.430,90	0,00	972.360,00	972.360,00
B	ufficio	134,14	0,00	53.656,00	53.656,00
				<b>1.026.016,00 €</b>	<b>1.026.016,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile la divisione del bene in quote poiché, i differenti corpi di fabbrica che lo costituiscono, sono indispensabili al corretto funzionamento dell'attività in essere.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 19.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.006.566,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 150.984,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 855.581,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - TRANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 383/2017

**LOTTO 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** distributore carburanti per autotrazione a MOLFETTA Via Cappa Vecchia snc, della superficie commerciale di **277,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesse attività non oil sito in Molfetta (BA) alla Strada Vicinale Cappa Vecchia SNC, della estensione complessiva di circa 6.333,00 mq, su cui insistono circa 719,25 mq di manufatti. Esso è costituito da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito, pensiline a protezione delle zone di erogazione carburanti, strutture a protezione dell'autolavaggio automatizzato, pensiline ombreggiati per il parcheggio e per la protezione delle attività di pulizia automatizzata delle autovetture, locale gestore con servizi, locali tecnici a servizio delle attività oil e non oil, serbatoi interrati carburanti, prefabbricato per alloggiamento bombole GPL, struttura per l'impianto di erogazione del metano per autotrazione, vasche per il trattamento delle acque reflue, aiuole con terreno vegetale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , interno /, scala /, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 398 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria E/3, rendita 5.743,20 Euro, indirizzo catastale: via Cappa Vecchia, Snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] (c.fisc. [REDACTED] derivante da VAR. DI CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA del 12/10/2017 prot. n. BA0279423 in atti dal 12/10/2017 VAR. D'UFFICIO Ist. prot. n. BA0225108 del 2017. (n. 86651.1/2017); VAR. del 03/10/2011 prot. n. BA0462991 in atti dal 03/10/2011 FRF,RST, VSI, VDE PARZIALE  
Coerenze: Via Cappa Vecchia a Nord e a est, [REDACTED] (fg. 41 p.la 436-435), SP 112 Molfetta Terlizzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**B** bar a MOLFETTA Via Cappa Vecchia snc, della superficie commerciale di **238,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Bar ristorante con sala giochi realizzato all'interno del distributore carburanti ubicato a Molfetta (BA) in via Cappa Vecchia angolo SP 112 Molfetta – Terlizzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,18 media.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 398 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 240 mq, rendita 4.499,37 Euro, indirizzo catastale: via Cappa Vecchia, SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] (c.fisc. [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2012 prot. n. BA0341661 in atti dal 13/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38559.1/2012), VARIAZIONE del 03/10/2011 prot. n. BA0462991 in atti dal 03/10/2011 FRF, RST, VSI, VDE PARZIALE (n. 93562.1/2011)  
Coerenze: fg. 41 p.la 398 sub 4 (proprietà [REDACTED] c.fisc. [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>516,26 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 484.647,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 411.949,95</b>
Data della valutazione:	<b>01/05/2022</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. e P.IVA [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/04/2019, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 11/07/2019 a Napoli ai nn. 4356 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 48.000.  
Codice identificativo contratto: [REDACTED]

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo preordinato all'esproprio, stipulata il 18/10/2021 a firma di Consiglio Comunale ai nn. 41 di repertorio, a favore di Comune di Molfetta (BA), derivante da Deliberazione di Consiglio Comunale . A seguito di detta deliberazione il C.C. approva il progetto in variante al PRGC per la " la risoluzione a rotatoria dell'intersezione tra la SP 112 Molfetta - Terlizzi e la SC Cappa Vecchia"

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/11/2003 a firma di dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 24/11/2003 a Trani ai nn. 3869/24760, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in Corato C.F. [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 1 anno e 8 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/02/2007 a firma di dott. [REDACTED] notaio in [REDACTED] ( [REDACTED] ) ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 19/02/2013 a Trani ai nn. 330/3238, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in Corato C.F. [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 2184000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 9 anni.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 41 particella 360 subb. 3-4-5 del Comune di Molfetta

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/11/2014 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 6993/2014 di repertorio, iscritta il 18/02/2015 a Trani ai nn. 280/3410, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 169.000,00.

Importo capitale: 135.582,16.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 41 particella 398 subb. 3-4 del Comune di Molfetta

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/03/2016 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 1172 di repertorio, iscritta il 18/04/2016 a Trani ai nn. 887/8009, a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario c/o [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 466.746,50.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 41 particella 398 sub 3 del Comune di Molfetta

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/12/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] ai nn. 5459/1418 di repertorio, iscritta il 17/12/2018 a Trani ai nn. 3422/26829, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] derivante da Atto riscossione Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: 329.062,34.

Importo capitale: 164.531,17.

La formalità è riferita solamente a beni censiti al foglio 41 particella 398 sub 3 del Comune di Molfetta. L'Agenzia delle Entrate - Riscossione sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED] elegge domicilio ipotecario in via Demetrio Marin n. 3 - BARI.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2021 a firma di Tribunale di Trani - Unep ai nn. 2063 di repertorio, trascritta il 04/10/2021 a Trani ai nn. 17084/21656, a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] sede di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] derivante da atto di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà dei beni censiti al foglio 41 particella 398 sub 3-4 del Comune di Molfetta

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2019), con atto stipulato il 10/04/2019 a firma di dott.

Vincenzo Pulcini Lombardi notaio in [REDACTED] ai nn. 64080 rep. - 19650 racc. di repertorio, registrato il 08/05/2019 a Napoli ai nn. 8761/1T, trascritto il 08/05/2019 a Bari ai nn. 7606/10015.

Il titolo è riferito solamente a fg. 41, p.la 398, subb. 3-4 catasto fabbricati comune di Molfetta.

Si precisa che: - i subalterni 3 e 4 sono scaturiti dai subalterni 1 e 2 in virtù della variazione per frazionamento e fusione, ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della destinazione parziale del 3 ottobre 2011 n. 93562.1/2011 in atti catastali dal 3 ottobre 2011 protocollo n. BA 0462991; - la particella 398 di are 63.33 è scaturita dalla particella 397 di aree 63. 33 in virtù della tabella di variazione del 4 agosto 2009 numero 376451.1/2009 in atti catastali dal 4 agosto 2009, protocollo numero BA 0376451; - la particella 397 di are 63. 33 era sua volta scaturita dalla particella 360 di aree 63. 33 in virtù della tabella di variazione del 5 giugno 2009 n. 278637.1/2009 in atti catastali dal 5 giugno 2009, protocollo numero BA 0278637; - la particella 360 di are 63. 33 era sua volta scaturita dalla particella 16 di aree 63. 33 in virtù di del tipo mappale del 7 maggio 2004 n. 180535.1/2004 in atti catastali dal 7 maggio 2004, protocollo numero BA018053.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] sede in Corato C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2001 fino al 10/04/2019), con atto stipulato il 16/11/2001 a firma di dott. [REDACTED] notaio ai nn. rep. [REDACTED] - racc. 17460 di repertorio, registrato il 05/12/2001 a Trani ai nn. 2415/1V, trascritto il 11/12/2001 a Trani ai nn. 16268/21919.

Il titolo è riferito solamente a terreno al fg. 41, p.la 16 di are 63.33 Comune di Molfetta.

Si precisa che sulla particella 16 del foglio di mappa 41 è stata edificata la consistenza immobiliare in oggetto.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto CTU ha richiesto l'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Molfetta per prendere visione e ottenere copia dei documenti attestanti l'attuale situazione urbanistica/edilizia degli immobili pignorati. I documenti allegati costituiscono quanto ottenuto durante gli accessi negli uffici prima detti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 7414/02 (pratica edilizia n° 2309/02) e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] ( [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Costruzione di una stazione di servizio con distributore di GPL per autotrazione e servizi e accessori sull'area., presentata il 06/12/2000 con il n. 45285 di protocollo, rilasciata il 29/03/2002 con il n. 7414 di protocollo

Permesso di costruire N. 109/04 (pratica edilizia n° 2309/02) e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] ( [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Costruzione di una stazione di servizio con distributore di GPL per autotrazione e servizi e accessori sull'area., presentata il 06/08/2003 con il n. 37236 di protocollo, rilasciata il 27/01/2004 con il n. 109 di protocollo, agibilità del 15/07/2004 con il n. 4514 di protocollo.

In data 30/03/2004 è stato depositato al Genio Civile di Bari Collaudo Statico (L. 1086 del 05/11/1971) a firma dell'ing. [REDACTED] In data 23/06/2004 è stato redatto collaudo tecnico amministrativo in applicazione dell'Art. 1 c. 3 del DLgs 32 del 11/02/1998. In data 12/07/2004 prot. 88 la ASL Ba/2 rilascia autorizzazione allo scarico provvisorio, sino all'entrata in funzione della pubblica fognatura, dei reflui domestici, in un impianto del tipo Imhoff con vasche a tenuta per l'accumulo del chiarificato.

Permesso di costruire N. 467/05 (pratica edilizia n° 2309/02) e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] ( [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Costruzione di una stazione di servizio con distributore di GPL per autotrazione e servizi e accessori sull'area -potenziamento-, presentata il 20/12/2004 con il n. 57571 di protocollo, rilasciata il 23/06/2005 con il n. 467 di protocollo. In data 29/07/2005 il Settore Territorio del Comune di Molfetta ha rilasciato Autorizzazione

"all'Esercizio dell'attività di distribuzione carburanti nell'impianto sito in Molfetta Via Cappa Vecchia oggetto del PdC 467/05 del 23/06/2005. In data 27/09/2005, il sig. Zucaro Massimo in qualità di amministratore della [REDACTED] deposita all'UTC del Comune di Molfetta DIA per la realizzazione di variante in corso d'opera al PdC 467 costituente in: Riconfigurazione aree a verde; Ampliamento della pensilina con la realizzazione di un collegamento della stessa con il corpo servizi; Ampliamento dell'impianto di autolavaggio .....; Incremento delle aree a parcheggio .....; Coperture di aree a parcheggio ..... In data 02/02/2006 il not. Domenico Capozza di Corato rettifica atto di asservimento del 04/01/2001.

Permesso di costruire N. **617/06 (pratica edilizia n° 2309/02)** e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Costruzione di una stazione di servizio con distributore di GPL per autotrazione e servizi e accessori sull'area., presentata il 18/11/2005 con il n. 58142 di protocollo, rilasciata il 01/03/2006 con il n. 617 di protocollo, agibilità del 13/06/2007 con il n. 4633 di protocollo.

In data 14/02/2006 è stato depositato al Genio Civile di Bari Collaudo Statico (L. 1086 del 05/11/1971) a firma dell'ing. [REDACTED] In data 31/03/2006 il Settore Territorio del Comune di Molfetta ha rilasciato Autorizzazione "all'Esercizio dell'attività di distribuzione carburanti nell'impianto sito in Molfetta Via Cappa Vecchia oggetto del PdC 467/05 del 23/06/2005 e del PdC 617/06 del 18/11/2005. Detta autorizzazione ha durata di anni 18 a decorrere dal collaudo emesso con esito positivo.

Permesso di costruire a sanatoria N. **1483/09 (pratica edilizia n° 2309/02)** e successive varianti, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Costruzione relativi all'ampliamento dei locali ad uso cucina e sala ristorante a servizio delle attività non oil annesse all'impianto di distributore carburanti ....., presentata il 03/02/2009 con il n. 6903 di protocollo, rilasciata il 04/05/2009 con il n. 1483 di protocollo, agibilità del 09/03/2010 con il n. 4918 di protocollo

D.I.A. N. prot. n°**37259**, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Costruzione di un impianto fotovoltaico Kw 14,76 presso la stazione di servizio. , presentata il 01/07/2008 con il n. 37259 di protocollo

Autorizzazione unica ambientale N. **AUA 10/17 (prot. n°19805)**, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Autorizzazione, ai sensi dell'ART. 124 del DLgs 152/06 e R.R. 26/2013, per lo scarico di acque meteoriche dell'insediamento ....., presentata il 27/10/2015 con il n. 65912 di protocollo, rilasciata il 06/04/2017 con il n. 19805 di protocollo

Permesso di costruire e sanatoria N. **2656/17 (pratica edilizia n° 2309/02)**, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Ampliamento della stazione di servizio con l'installazione di nuovo impianto a gas metano per autotrazione e sanatoria per l'esistente impianto di autolavaggio automatizzato e piazzale di sosta per la pulizia all'impianto di distribuzione carburanti..., presentata il 02/07/2012 con il n. 39583 di protocollo, rilasciata il 11/05/2017 con il n. 2656 di protocollo

Provvedimento autorizzativo unico N. **PAU 03/17 (prot. n°41949)**, intestata a [REDACTED] con sede a [REDACTED] p.iva [REDACTED] per lavori di Autorizzazione all'ampliamento della stazione di servizio distributore carburanti con l'installazione di nuovo impianto di gas metano per autotrazione e sanatoria per l'esistente impianto di autolavaggio automatizzato e piazzole di sosta e pulizia .., presentata il 27/10/2015 con il n. 65912 di protocollo, rilasciata il 21/07/2017 con il n. 03/2017 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRGC - piano regolatore generale comunale vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 527 del 10/05/2001 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 96 04/07/2001., l'immobile ricade in zona : ZONA AREE PRODUTTIVE AGRICOLE (Aree produttive agricole); ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' (Infrastrutture viarie) e ZONA A DESTINAZIONE SPECIALE (Aree di rispetto).. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 -Aree di uso pubblico- Le aree di uso pubblico sono di proprietà pubblica o privata. Nelle zone di espansione (sia residenziali, sia produttive, sia di

pubblico interesse), le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie devono essere cedute gratuitamente dai lottizzanti al Comune (procedure di Comparto o di Piano di lottizzazione) oppure acquisite dal Comune (procedure del piano particolareggiato). Nelle altre zone (e specificatamente nella zona omogenea B) le opere di urbanizzazione secondarie vanno realizzate su suoli allo scopo vincolati e ceduti gratuitamente al Comune. Tali aree, inserite in appositi compatti, di superficie non inferiore al 50% della superficie complessiva di ciascun comparto, esprimono la stessa potenzialità edificatoria della zona entro cui è compreso il comparto stesso, ma su di esse non è possibile localizzare alcuna nuova edificazione ad uso privato, nemmeno nel sottosuolo, dovendo garantire la realizzabilità dei sottoservizi urbani e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie di carattere pubblico. Se realizzata dai privati, (previo piano particolareggiato dei servizi a cura esclusiva dell'Amministrazione comunale ovvero nei casi in cui deriva dalla stipula di un Accordo di Programma ex art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267), la costruzione dell'opera e il suo uso pubblico vanno garantiti e regolamentati con apposita convenzione e con idonee garanzie.

**CAPO 2° ZONE PER LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ART. 16 -Infrastrutture viarie (zona stradale)-(definizione tipologica e strutturale delle strade - Norme attuative)**

La zona stradale comprende le strade esistenti e quelle di nuova previsione. Nell'ambito della zona stradale sono comprese le dotazioni di aree per parcheggio e sosta temporanea direttamente a servizio della sede viaria; le banchine di servizio, i marciapiedi e le aree destinate al verde pubblico di arredo stradale. La zona stradale è destinata a permettere la circolazione e lo stazionamento dei veicoli, delle biciclette, dei pedoni e degli animali; alla realizzazione degli elementi funzionali e di arredo pertinenti quali verde pubblico, sistemi di protezione dall'inquinamento chimico- fisico ed acustico, servizi accessori, elementi di arredo urbano, segnaletica, monitoraggio ambientale, etc, nonché ad ospitare nel sottosuolo le sedi delle reti energetiche e di servizio urbane. Nelle aree di proprietà pubblica eventualmente situate all'interno delle zone stradali è consentita la realizzazione di autorimesse e parcheggi in eccezione a quelli prescritti per norma; in tale evenienza gli interventi saranno determinati quantitativamente e qualitativamente dal Consiglio Comunale, il quale ne fisserà i criteri di realizzazione e gestione anche da parte di operatori privati espressamente autorizzati. Le sedi viarie esistenti o previste dal P.R.G.C. all'interno delle zone stradali sono così classificate:

1. Strade di importanza sovra comunale e metropolitana; Autostrade a. due o tre corsie per ogni senso di marcia
- b. semicarreggiate separate (barriere artificiali o naturali)
- c. immissioni con svincoli plurilivello e canalizzati d. dotazione di banchine di servizio
2. Assi attrezzati urbani a. due corsie per ogni senso di marcia
- b. immissioni plurilivello, canalizzate o a raso semaforizzate c. eventuali strade complanari di servizio
- d. marciapiedi e banchina alberata centrale e. eventuale pista ciclabile in affiancamento
- f. aree per la sosta appositamente definite
3. Strade primarie a. una o due corsie per ogni senso di marcia
- b. immissioni a raso con o senza semafori
- c. marciapiedi d. eventuale pista ciclabile e. stalli di sosta ai lati
4. Strade secondarie a. una corsia per ogni senso di marcia con possibilità di circolazione a senso unico
- b. immissioni a raso con o senza semafori
- c. stalli di sosta non continui su uno o due lati (alternativamente)
- d. marciapiedi
5. Strade vicinali ed agricole Sono le strade, in maggior parte esistenti, destinate alla accessibilità dei fondi rustici e delle aree agricole produttive
6. Strade ciclabili a. una o due corsie di marcia ricavate su strade o marciapiedi attraverso apposita segnaletica orizzontale, oppure in sede propria o su viabilità dismessa o ancora attrezzando antiche viabilità del territorio agricolo più vasto, privilegiando i percorsi storici;
- b. immissioni su strade per il traffico motorizzato regolato da semaforizzazioni specializzate.

Le nuove sedi viarie di competenza comunale e le trasformazioni di quelle esistenti saranno eseguite tenendo conto dei seguenti parametri:

1. larghezza delle corsie, minimo (m 3,50)
2. larghezza marciapiedi, minimo (m 1,80)
3. larghezza banchine, minimo (m 1,20)
4. larghezza stalli di parcheggio misurata parallelamente all'asse stradale: - disposizione lineare, minimo (m 2,10) - disposizione a pettine, minimo (m 5,00) - disposizione a spina, minimo (m 3,50 (inclinazione a 45°))
5. larghezza corsie ciclabili, minimo (m 2,40)
6. larghezza dello spartitraffico: - banchina (m 1,20) - fascia (m 2,40)

Le distanze minime dalle strade saranno regolate nei modi seguenti. Per gli interventi di recupero edilizio su immobili esistenti, senza previste variazioni di ingombro planivolumetrico, è consentito di mantenere le distanze preesistenti. In tutti gli altri casi, comprese le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione, le distanze minime saranno: - metri 45 misurati a partire dal ciglio stradale per le strade di tipo 1; per le aree di svincolo ricadenti nelle zone di insediamento previste dal P.R.G.C., tale distanza è ridotta a m. 25. In particolari situazioni legate a preesistenze edilizie e/o infrastrutturali, è possibile per il Comune concedere deroghe, purché concordate ed approvate preventivamente con l'ANAS. - In tutti gli altri

casi valgono le modalita` e le prescrizioni di cui al DM n. 1404 del 1° aprile 1968 e del codice della strada con relativo Regolamento di esecuzione, nonche` le specifiche norme per ogni zona o sottozona. Fatti salvi i regolamenti e le norme vigenti nonche` il diritto dei terzi, nelle zone stradali e` consentita la permanenza e l'installazione degli usi: Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilita` meccanizzata su gomma (U12a), Attrezzature per la mobilita` pedonale e ciclabile (U12c), Pubblici esercizi (U16), Stazioni di servizio, distributori carburanti e simili (U20). L'uso U16 (Pubblici esercizi) sara` limitato all'insediamento di chioschi e attrezzature temporanee per il commercio. Le strade urbane di nuova costruzione devono prevedere, oltre ad alberature di alto fusto, idonei spazi stradali per il movimento e la sosta dei veicoli privati e pubblici, dei pedoni e dei ciclisti; deve essere obbligatoriamente previsto inoltre, salvo nelle zone di dimostrata e documentata impossibilita': a. un filare di alberi per ogni marciapiede, con distanza tra gli alberi sul filare, non superiore a 10 mt; b. una pista ciclabile in sede propria avente come elementi di separazione dalle corsie veicolari delle siepi verdi; c. la sosta su superficie stradale permeabile all'acqua e` protetta dai raggi solari dalle alberature. I casi di cui ai precedenti commi, come pure la collocazione di elementi e manufatti di arredo urbano, saranno autorizzati dai competenti uffici comunali solo se non arrecano disturbo o intralcio alla circolazione di veicoli e pedoni e se rispettano i valori ambientali. ART. 17 - Infrastrutture ferroviarie (zona ferroviaria)- La zona ferroviaria e` destinata alla realizzazione di attrezzature e linee ferroviarie, nonche` alla riqualificazione, ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti; sono compresi gli interventi connessi alla gestione e alla manutenzione delle linee in esercizio. Gli usi previsti e consentiti, le modalita` di intervento, le distanze degli edifici dalle infrastrutture e dagli impianti saranno regolati dalle norme di legge vigenti. ART. 42 -Zona E - Aree produttive agricole- 42.1 Generalita` La zona comprende le aree destinate alle attivita` agricole ove si persegue il potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia della risorsa suolo dall'erosione per edificazione per usi non agricoli. Nelle zone agricole le nuove costruzioni, sia produttive, sia abitative possono essere realizzate esclusivamente per soddisfare le necessita` della produzione agricola. Nella zona agricola e` consentita la realizzazione di edificazione residenziale limitatamente all'abitazione del coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004. Gli interventi relativi agli annessi rustici e ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttivita` agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali o di cooperative conformi ai piani zonali, o in assenza a seguito di certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneita` tecnica o produttiva. Tali interventi, pertanto, non sono legati alla qualifica del proprietario dell'area ma alla estensione del lotto minimo o unita` minima colturale di cui all'art. 846 del c.c. cosi` come di seguito stabilito. Tutti i titoli abilitativi conseguiti in zona agricola, ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del D.P.R. n° 380/2001, sono gratuiti quando i richiedenti sono coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004. Per gli immobili esistenti con classificazione catastale rurale sono comunque consentiti, indipendentemente del possesso dei requisiti previsti, su espresso parere di autorizzazione del Comune, le opere strettamente necessarie per la conservazione dei medesimi. Le nuove costruzioni se in ampliamento alle esistenti, dovranno costituire un complesso organico, sia da un punto di vista funzionale che architettonico. Concessioni e autorizzazioni rilasciate in sanatoria ai sensi della legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni non costituiscono i requisiti richiesti al comma precedente. Sono pertanto consentiti, in presenza di condono edilizio e in mancanza dei requisiti di cui ai commi precedenti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono comunque consentite le opere tecnologiche per la costruzione di impianti a rete di interesse pubblico e le opere di difesa idrogeologiche; geologiche e geotecniche; le opere di sistemazione paesaggistica in ambito di parco naturalistico. Sono altresi` consentiti interventi per attivita` sia di iniziativa pubblica sia privata per l'assistenza e il recupero socio-sanitario, l'agriturismo ed in generale, attivita` che giustificano la loro localizzazione nel rapporto con il territorio extraurbano e agricolo, anche in funzione del recupero di manufatti di origine agricola e della valorizzazione dei caratteri ambientali. Gli interventi consentiti saranno ammessi nel rispetto degli indici fissati per la utilizzazione del suolo. In ogni caso tutte le attivita` edilizie e di trasformazione di carattere residenziale sono soggette alle prescrizioni di cui all'allegato e devono rispettare i seguenti indici: - lotto minimo = 10.000 m<sup>2</sup> - IT= 0,0046 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3 -H =5m max - Sup = secondo quanto previsto nel D.M. 1444/68 - Dc = 5m minimo - Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori

distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili. 42.2 Zona E (nuove costruzioni e annessi agricoli) Gli annessi agricoli sono gli edifici destinati esclusivamente alla attivita` produttiva agricola quali stalle, ricoveri, serbatoi, depositi, rimesse e gli edifici per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, nonche` per allevamenti non intensivi di zootecnia e acquacoltura, non riferibili all'uso residenziale. Per gli interventi si applicano i seguenti indici: - lotto minimo = coincidente con la superficie dell'azienda L'ammissibilita` degli interventi proposti in rapporto alle esigenze produttive che li determinano deve essere certificata dalla conformita` ai Piani Zonali o dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. In ogni caso gli interventi non devono essere superiori per le altezze a m 6 salvo costruzioni speciali e devono rispettare i seguenti indici: - IT = 0,0092 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> max da sommare alle eventuali volumetrie residenziali ammesse - ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3 -H = mt6 max - Sup = secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68 - Dc = 5m minimo - Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.Lgs. 285/92 e DPR 495/1992 - Df = 10m minimo Il titolo abilitativo da conseguire per tali tipi di interventi e` gratuito per i proprietari imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e all'art. 2135 del C.C. La destinazione d'uso ad annesso agricolo e` vincolante per 20 anni dalla data di efficacia del titolo abilitativo. Nel caso di particolari interventi di notevole dimensione produttiva connessa con l'agricoltura e` ammessa la procedura di deroga. - 42.3 Zona E (nuove costruzioni: serre) Sono ritenute serre tutti gli impianti stabilmente infissi al suolo, prefabbricati o meno, destinati a determinare o controllare specifiche situazioni microclimatiche idonee allo sviluppo di particolari colture. Possono essere distinte in serre con copertura solo stagionale e serre con copertura permanente. Ambedue i tipi, per essere considerati tali e quindi non "costruzioni", devono avere le superfici di inviluppo realizzate con materiali che consentano il passaggio della luce e avere altezze massime a m 3 in gronda e a m 6 al culmine se a falda, e a m 4 se a copertura piana; Le serre di tipo stagionale, sprovviste di struttura in muratura, costituiscono attivita` libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 punto e) del D.P.R. 380/2001 mentre quelle stagionali con struttura in muratura sono soggette a CILA (punto 35 della tabella allegata al D.Lgs n° 222 del 25.11.2016). Le serre di tipo permanente sono soggette a permesso di costruire non oneroso. Le serre, di qualsiasi tipo non rientrano nell'applicazione dell'indice di edificabilita` territoriale. Qualora, invece, per esigenze particolari, sia necessario superare le misure suddette, i manufatti saranno sottoposti alla normativa relativa agli annessi agricoli. In ogni caso i titoli abilitativi possono formarsi solo nel rispetto del D.Lgs.Lgt. 475/45 e successive modificazioni e integrazioni e del D.Lgs. 42/2004. Gli interventi devono rispettare i seguenti indici: - IC = 50% - Dc = 5m minimo - Ds= secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.Lgs. 285/92 e DPR 495/1992 - Df= semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili Sono comunque fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 59 comma 3 della L.R. n° 1 del 12.01.2005 ove piu` restrittive. - 42.4 Zona E (attivita` agrituristiche) Secondo quanto stabilito dalla L.R. n° 42 del 13.12.2013, l'attivita` agritistica e` volta a favorire lo sviluppo e il riequilibrio del territorio, ad agevolare la permanenza dei produttori agricoli nelle zone rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali ed il miglioramento delle condizioni di vita, ad utilizzare meglio il patrimonio rurale esistente sia edilizio sia naturale anche ai fini turistici, a creare un armonico rapporto tra citta` e campagna ed a favorire ed orientare i flussi turistici. Per attivita` agrituristiche si intendono le attivita` di ospitalita` e promozione svolte da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 2135 del c.c. e all'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 attraverso la utilizzazione di strutture aziendali o interaziendali, localizzate in zone agricole, la cui attivita` di produzione agricola deve comunque restare prioritaria rispetto a quella agritistica. Le realizzazioni devono rispettare i seguenti indici: - lotto minimo = 30.000 m<sup>2</sup> - IT = per i volumi residenziali 0,0046 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per le strutture di servizio o complementari vale quanto specificato per gli annessi agricoli (vedi punto 42.2) - ITp = calcolato secondo la formulazione di cui all'art. 10.7.3 -H= 5 m - Sup = secondo quanto prescritto dal D.M. 1444/68 - Dc = 5,0m - Ds = secondo quanto disposto dal D.M. 1404/68 e D.Lgs. 285/92 e DPR 495/1992 - Df = semisomma delle altezze di fronte fra loro prospicienti, fatte comunque salve eventuali maggiori distanze prescritte dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, se inderogabili - 42.5 Nelle zone E per qualsiasi intervento l'Indice di permeabilita` fondiario IPF dovrà risultare non inferiore al 95%. Nel caso di serre la superficie impermeabile derivante dall'applicazione del predetto indice puo` aggiungersi a quella delle serre. - 42.6 Ogni intervento in zona E (costruzione, recinzione, pavimentazione e altro) deve conformarsi ai caratteri propri dell'ambiente e dell'architettura locale e deve essere pertanto valutato quanto alla sua ammissibilita` sulla base di

una idonea relazione sull'impatto ambientale dello stesso. - 42.7 Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato dell'agro eventuali presenze di costruzioni e recinzioni preesistenti nonche' di verde produttivo o ornamentale di rilievo per qualita` o eta` devono essere documentati con grafici e fotografie in ogni progetto di trasformazione. L'assenza degli stessi deve essere autocertificata. Nel caso di torri o costruzioni pregevoli sono solo consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento ispirate al principio del restauro finalizzato al recupero dell'esistente. Anche l'ambiente circostante non puo` essere trasformato in contrasto con tali principi. Il verde produttivo o ornamentale di rilievo deve essere salvaguardato. - 42.8 Il PRG nelle zone E si attua mediante preliminare studio particolareggiato che potra` prevedere al suo interno aree da sottoporre a strumentazione urbanistica attuativa. Nello studio particolareggiato devono essere riportate tutte le attrezzature naturali o storico ambientali assoggettabili a tutela con i relativi vincoli espressi in area di sedime e zone limitrofe di rispetto. Nelle more dell'approvazione del P.P. e` permessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti. - 42.9 Nelle more dell'approvazione dello studio particolareggiato dell'agro non sono consentite edificazioni o alterazioni ambientali permanenti di alcun genere nelle parti del territorio interessate da lame ed altri solchi erosivi individuati nella relazione geologica del territorio. - 42.10 Area per parco tematico del pulo L'area comprende una fascia di territorio estesa dal limite esterno della fascia di rispetto del Pulo all'autostrada, comprendendo il sistema delle cave estrattive dismesse con i relativi terreni adiacenti siti in contrada San Leonardo. In tale zona sara` consentita la realizzazione di un parco tematico sulla civiltà neolitica del pulo, con recupero delle cave, del rispetto dell'ambiente. Il PRGC si attua in tale area mediante strumentazione esecutiva di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) esteso all'intera maglia tipizzata. Per tale zona valgono gli indici e i parametri delle zone agricole. CAPO 6° ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE ART. 43 - Aree di rispetto e di vincolo ambientale e giuridico- Si definiscono "aree di rispetto" le aree poste in adiacenza della viabilità principale urbana e delle principali strade extraurbane, nonche' le aree poste a protezione di particolari zone di interesse ambientale e "aree con vincolo ambientale o giuridico" le aree poste lungo la costa e ricadenti nella fascia dei 300 mt.; sono indicate negli elaborati di P.R.G.C. sia con apposito retino sia con opportuna delimitazione a tratto discontinuo sovrapposta ad altra indicazione di zona omogenea. Tali aree esprimono la stessa potenzialità edificatoria delle aree edificabili contermini, ma su di esse non e' possibile localizzare alcuna nuova edificazione ad uso privato, nemmeno nel sottosuolo, dovendo garantire la realizzabilità dei sottoservizi urbani e delle opere di urbanizzazione primaria e future varianti. Esse vanno convenientemente sistamate - laddove non vi siano preesistenze - con verde di decoro urbano; e` altresì autorizzabile l'insediamento di piccole strutture ad uso commerciale purché a carattere provvisorio e facilmente rimuovibili, come chioschi, edicole, ed elementi di arredo urbano. In particolari casi di comprovata necessita, possono essere sistamate in queste aree barriere antirumore, opportunamente coordinate con il verde di decoro. Nelle aree di rispetto stradale potranno essere localizzati e/o delocalizzati impianti di distribuzione carburante e relativi edifici accessori così come normati dalla L. R. 24/2015. ART. 44 - Aree a vincolo idrogeologico- Sono aree direttamente interessate da vincolo idrogeologico e non sono edificabili, se non per realizzare opere idriche utili alla regolazione del flusso delle acque ovvero opere di attraversamento. Tali progetti devono essere obbligatoriamente corredati da una relazione tecnica redatta da un geotecnico specializzato nel settore sulla compatibilità della richiesta costruzione con la situazione geologica in situ. ART. 45 - Aree di rispetto cimiteriale Sono aree di rispetto cimiteriale e sono definite da distanze conformi alle leggi vigenti e alle specifiche disposizioni regolamentari del Comune; tali aree, riportate sui grafici di P.R.G.C., sono determinate da una distanza di m 100 dalla recinzione del cimitero. In queste aree e` vietata la costruzione di residenza (con la eccezione degli alloggi di custodia) e la costruzione di edifici a qualsiasi altro scopo destinati. E' ammesso l'uso dell'area per parcheggi e per verde pubblico. E' consentita la conduzione agricola. Per gli edifici preesistenti e' consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.. Quanto sopra è meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nel progetto dell'UTC del Comune di Molfetta (BA) "Risoluzione a rotatoria dell'intersezione tra la SP 112 e la SC Cappa Vecchia" allegati alla presente CTU.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compresi gli oneri

per eventuali demolizioni, ripristini, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, costi di cantiere, ecc., qualora non segnalati nella presente relazione, sono da considerarsi già calcolati nella valutazione del prezzo di mercato dell'intero lotto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali, da effettuarsi prima dell'acquisto, che potrebbero dissuaderlo dalla partecipazione all'asta.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna delle tramezzature rispetto al progetto approvato (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria DPR 380/2001

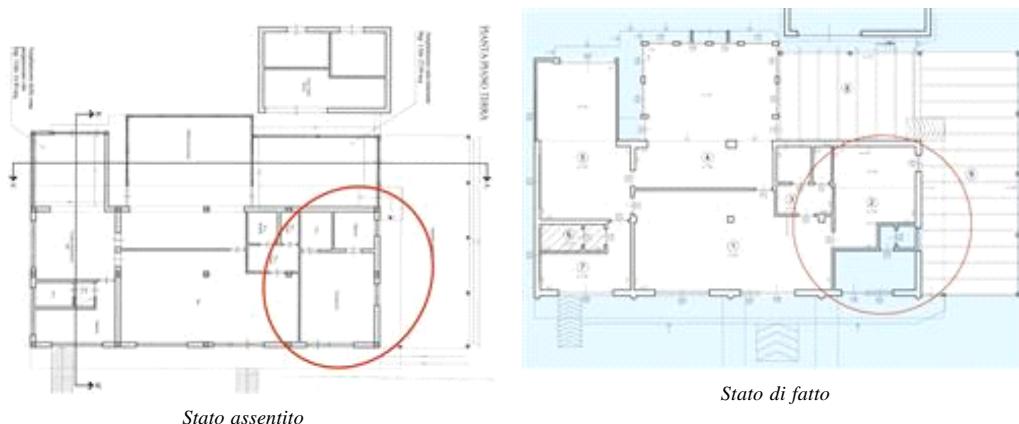
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecunaria applicata per ottenere la sanatoria, relativamente alla distribuzione interna, di tutti i manufatti appartenenti al sub 4.: €1.000,00
- Onorario e spese tecnico abilitato per la presentazione della CILA e dei suoi allegati: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato a bar - ristorante e a ufficio del distributore in Catasto fabb al FG. 41 p.la 398 sub 3 e 4.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa ubicazione dell'immobile e inserimento del punto di distribuzione del metano per autotrazione. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato a deposito bombole GPL e punto di distribuzione metano in Catasto fabb al FG. 41 p.la 398 sub 4.



### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione dell'immobile rappresentato nelle planimetrie (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

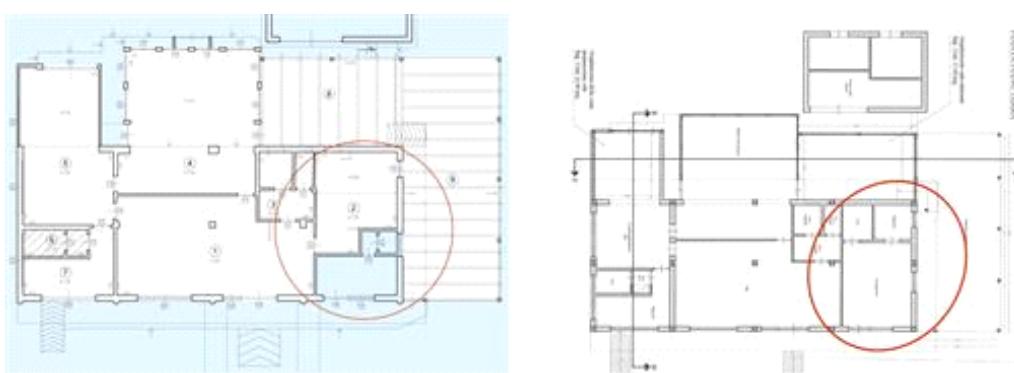
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario e spese tecnico abilitato per la procedura DOCFA: €500,00

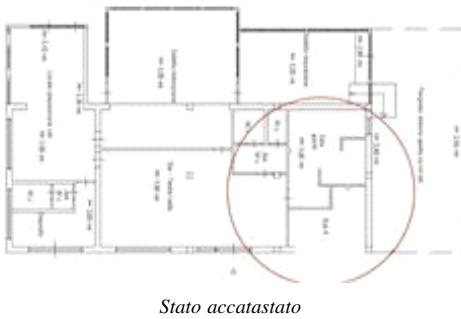
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Manufatto destinato a bar - ristorante in Catasto fabb al FG.  
41 p.la 398 sub 3.



*Stato di fatto*

*Stato assentito*



Stato accatastato

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessità di operare manutenzioni per il ripristino della conformità (normativa di riferimento: DM 37/2008 e s.m.i.; CEI 64-8; CEI 64-2; CEI 81.1; DM 13/10/94; UNI 9490 e 10779; UNI 70 e 100; DM 16/2/82 e s.m.i. attività n° 17e 64; DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Manutenzione degli impianti: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN MOLFETTA VIA CAPPA VECCHIA Snc

## DISTRIBUTORE CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**distributore carburanti per autotrazione** a MOLFETTA Via Cappa Vecchia snc, della superficie commerciale di **277,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Impianto di distribuzione carburanti per autotrazione con annesse attività non oil sito in Molfetta (BA) alla Strada Vicinale Cappa Vecchia SNC, della estensione complessiva di circa 6.333,00 mq, su cui insistono circa 719,25 mq di manufatti. Esso è costituito da: piazzali pertinenziali di sosta e di transito, pensiline a protezione delle zone di erogazione carburanti, strutture a protezione dell'autolavaggio automatizzato, pensiline ombreggiati per il parcheggio e per la protezione delle attività di pulizia automatizzata delle autovetture, locale gestore con servizi, locali tecnici a servizio delle attività oil e non oil, serbatoi interrati carburanti, prefabbricato per alloggiamento bombole GPL, struttura per l'impianto di erogazione del metano per autotrazione, vasche per il trattamento delle acque reflue, aiuole con terreno vegetale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra , interno /, scala /, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 398 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria E/3, rendita 5.743,20 Euro, indirizzo catastale: via Cappa Vecchia, Snc, piano: terra, intestato a [REDACTED] (c.fisc. [REDACTED] derivante da VAR. DI CLASSEMENTO IN AUTOTUTELA del 12/10/2017 prot. n. BA0279423 in atti dal 12/10/2017 VAR. D'UFFICIO Ist. prot. n. BA0225108 del 2017. (n. 86651.1/2017); VAR. del 03/10/2011 prot. n. BA0462991 in atti dal 03/10/2011 FRF,RST, VSI, VDE PARZIALE  
Coerenze: Via Cappa Vecchia a Nord e a est, [REDACTED] (fg. 41 p.la 436-435), SP 112 Molfetta Terlizzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Vista aerea

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Corato, Ruvo di Puglia, Bisceglie). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### SERVIZI

ospedale

nella media



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22,0 km

nella media



superstrada distante 2,6 km

nella media



ferrovia distante 3 km

nella media



autostrada distante 1,0 km

nella media



porto distante 5,2 km

nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il suolo su cui insistono gli immobili oggetto della presente CTU ricade fuori del centro abitato in agro di Molfetta (BA) a 850 mt dal casello autostradale A14 in direzione Terlizzi (BA). L'appezzamento, di forma pressoché rettangolare con il lato corto prospiciente la SP 112 Molfetta – Terlizzi, ha una estensione complessiva di circa 6.333,00 mq, su cui insistono circa 719,25 mq di manufatti (tav 1 di 3 lotto 2 allegata alla presente). Esso, quasi totalmente asfaltato ed in minima parte organizzato a verde, presenta una leggera pendenza verso nord. La proprietà è parzialmente recintata con ringhiere in ferro sostenute da ritti infissi in muretti di varia altezza. Ad essa si accede dalla strada comunale Via Cappa Vecchia dove sono ubicati i due varchi carrabili. Il primo, a servizio degli utenti, è collocato a nord-est in prossimità della SP 112, mentre il secondo, posizionato a sud-est, è destinato per i soccorsi o per servizio. I fruitori della stazione possono fare rifornimento alle 4 colonnine di distribuzione del carburante al di sotto di una grande tettoia metallica, caratteristica delle stazioni di servizio, sostenuta da quattro pilastri in acciaio e sormontata da 240 pannelli fotovoltaici (1,60x0,80 m). In posizione prospiciente la SP 112 sono ubicate su di un'isola due colonnine allineate che dispensano il GPL. Le restanti due colonnine, "multi prodotto" (dispensano gasolio e benzina), sono invece collocate su un'altra isola collocata tra quella che dispensa il gas ed il bar ristorante. Per ciò che concerne i depositi di carburante è opportuno evidenziare che: le colonnine del GPL sono connesse al serbatoio metallico interrato della capacità di 30,00 mc, posizionato nella parte più a sud prospiciente la SP 112, le cui apparecchiature sono all'interno di un recinto metallico sormontato da "ondulina" in fibrocemento; la colonnina del metano sarà associata alla rete gas naturale mediante un impianto di compressione e un misuratore collocati in box prefabbricato posto in prossimità del cancello per i soccorsi; le colonnine "multi prodotto" sono collegate ai serbatoi metallici interrati, uno per la benzina ed uno per il gasolio, divisi ciascuno in due comparti (10 mc e 20 mc), collocati in prossimità all'ingresso degli utenti. Il locale gestore è collocato all'interno della struttura che ospita il bar-ristorante. In esso è realizzato un Wc con antibagno, aerato ed illuminato artificialmente, dotato di lavamani e vaso igienico. La pavimentazione in piastrelle di Klinker ceramico è identica in tutti gli ambienti. Il vano destinato ad ufficio, attualmente in buono stato di conservazione, è dotato di impianto antifurto, video sorveglianza e di condizionamento. Gli impianto sono tutti sottottraccia. Il lavaggio delle autovetture nel del distributore è del tipo self-service dotato di due piazzole coperte ed una piazzola scoperta per il lavaggio manuale e di otto piazzole per la sosta e la pulizia. In queste aree l'utente, con il pagamento di gettoni, può lavare il suo automezzo con l'attrezzatura (idropulitrice, aspirapolveri, compressore d'aria, ecc.) ed i detergenti messi a sua disposizione. Le acque utilizzate per il lavaggio degli autoveicoli sono raccolte in prossimità di una piccola costruzione adibita a locali tecnici in cisterne interrate. La costruzione, costruita in prossimità del ristorante e dell'imponente palo in acciaio zincato che sostiene l'illuminazione dell'intera area di servizio, è realizzata in muratura portante ed è divisa in tre ambienti indipendenti dove sono installati rispettivamente: il generatore di corrente diesel, l'autoclave, il distributore di detergenti. Per il particolare utilizzo del lotto, in considerazione della pendenza del suolo e della possibile dispersione di liquidi, è stata realizzata al di sotto della pavimentazione del lotto, una rete di raccolta e drenaggio di liquidi che, eventualmente dispersi, saranno raccolti e recapitati in una vasca "trappola" che provvederà alla depurazione degli eventuali residui oleosi. Questa è ubicata in prossimità dell'angolo tra SP 112 e Via Cappa Vecchia. In detta vasca vengono separati i liquidi infiammabili "leggieri" dalle acque reflue. Al di sotto della pavimentazione sono stati realizzati altresì dei cunicoli prefabbricati ed ispezionabili, interrotti da pozzetti di ispezione, per il passaggio dei cavi e condutture per l'energia elettrica e la fonia. Il distributore carburanti e l'annesso lavaggio self – service con le loro apparecchiature e sistemi di sicurezza sono apparentemente mantenuti in buono stato di conservazione e perfettamente funzionanti.



Vista aerea

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
aree di manovra e aiuole (il dettaglio del calcolo è meglio espresso nella tavola 1 di 3 lotto 2 allegata alla presente)	129,44	x 100 % =	129,44
fg. 41 p.la 398 sub 3 (il dettaglio del calcolo è meglio espresso nella tavola 3 di 3 lotto 2 allegata alla presente)	148,16	x 100 % =	148,16
<b>Totale:</b>	<b>277,60</b>		<b>277,60</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 277,60 x 950,00 = **€ 263.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 263.720,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 263.720,00**

BENI IN MOLFETTA VIA CAPPA VECCHIA Snc

**BAR**

DI CUI AL PUNTO B

**bar** a MOLFETTA Via Cappa Vecchia snc, della superficie commerciale di **238,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Bar ristorante con sala giochi realizzato all'interno del distributore carburanti ubicato a Molfetta (BA) in via Cappa Vecchia angolo SP 112 Molfetta – Terlizzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 3,18 media. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 398 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 240 mq, rendita 4.499,37 Euro, indirizzo catastale: via Cappa Vecchia, SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] (c.fisc. [REDACTED]) derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2012 prot. n. BA0341661 in atti dal 13/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38559.1/2012), VARIAZIONE del 03/10/2011 prot. n. BA0462991 in atti dal 03/10/2011 FRF, RST, VSI, VDE PARZIALE (n. 93562.1/2011)  
Coerenze: fg. 41 p.la 398 sub 4 (proprietà [REDACTED] c.fisc. [REDACTED])

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Trani, Corato, Ruvo di Puglia, Bisceglie). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### SERVIZI

ospedale

nella media



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22,0 km  
superstrada distante 2,6 km  
ferrovia distante 3 km  
autostrada distante 1,0 km  
porto distante 5,2 km

nella media      nella media      nella media      nella media      nella media



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da tre costruzioni distinte interconnesse tra loro. La più grande è realizzata con pilastri e travi in c.a. e solaio in latero cemento (vano n. 1,2,3,4,5,6,7 nel grafico di rilievo). Posteriormente a questa e in aderenza, sono stati costruiti altri due manufatti con struttura in legno lamellare la cui copertura è in tavole di legno sormontate da strato impermeabilizzante e lamiera grecata (vano n. 41,8 nel grafico di rilievo). La prima è tompagnata su tre lati, da infissi e da muratura leggera. La seconda invece è tompagnata da teli in Pvc soltanto su un lato, lasciando praticamente l'ambiente creato, aperto. Entrambe queste ultime strutture sono destinate a ristorante. Nella zona a

sud est è stato realizzato un pergolato in legno lamellare (n. 9 nel grafico di rilievo), privo di copertura e libero su tre lati. Le costruzioni suddette sono collocate nella parte centrale del distributore di carburanti ubicato a Molfetta (BA) in via Cappa Vecchia angolo SP 112 Molfetta – Terlizzi. Il bar (vano n. 1 nel grafico di rilievo) è ubicato nella zona a ovest della costruzione, prospiciente le isole con le colonnine del distributore carburanti. Da questo si accede alla sala giochi (vano n. 2 nel grafico di rilievo), ai servizi con antibagno distinti per sesso (vano n. 3 nel grafico di rilievo) e solo per il personale è possibile accedere: al ristorante (vano n. 4,41,8 nel grafico di rilievo), alla zona di preparazione (vano n. 5 nel grafico di rilievo), al wc con antibagno (vano n. 6 nel grafico di rilievo) ed al deposito (vano n. 7 nel grafico di rilievo). Gli utenti possono invece accedere al ristorante dall'esterno. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati naturalmente ad eccezione dei wc che dispongono di estrattori. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con pitture di colore chiaro. I pavimenti e i rivestimenti ai wc e nella zona cottura sono in Klinker ceramico. Tutti gli impianti sono sottotraccia nelle proprie tubazioni ad eccezione degli impianti elettrici nel deposito e zona cottura. Gli ambienti bar, sala giochi e ristorante sono dotati di impianto di condizionamento con split interni agli ambienti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. I serramenti interni sono in legno tamburato laccato con finitura trasparente. Quelle esterne invece sono in alluminio con vetro camera, e due di queste sono protette da saracinesca in acciaio. La costruzione si presenta in buono stato di manutenzione ad eccezione di alcune parti della veletta di copertura che presenta degrado dell'intonaco.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
fg. 41 p.la 398 sub 3 (il dettaglio del calcolo è meglio espresso nella tavola 2 di 3 lotto 2 allegata alla presente)	238,66	x 100 % =	238,66
<b>Totale:</b>	<b>238,66</b>		<b>238,66</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 238,66 x 950,00 = **€ 226.727,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 226.727,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 226.727,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore commerciale del bene immobile, inteso come il più probabile valore di mercato, viene eseguita applicando il procedimento sintetico-comparativo monoparametrico. Tale procedimento di stima consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante

paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro applicato è il metro quadrato di superficie commerciale. Il procedimento adottato rientra nel metodo del confronto di mercato o market comparison approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Le caratteristiche estrinseche considerate sono: ubicazione, collegamento con il centro, attività limitrofe, qualificazione ambientale, traffico e rumorosità, disponibilità di parcheggio, prossimità al verde pubblico o privato, prossimità ai servizi pubblici o commerciali.

Le caratteristiche intrinseche considerate sono: epoca di costruzione, dimensioni, caratteristiche architettoniche, stato conservativo, dotazioni impianti, pertinenze e locali esclusivi, qualità delle finiture, affacci, orientamento, panoramicità, luminosità, qualità distributiva e funzionalità ambienti, dimensione dei vani e numero dei servizi, altezza di piano, numero dei servizi, serramenti interni ed esterni, isolamento termico, lavori di risanamento conservativo facciate, regolarità edilizia ed urbanistica.

Tali caratteristiche unitamente ad indagini esperite in loco contattando agenzie immobiliari del luogo hanno contribuito alla determinazione del valore unitario ordinario, utilizzato per la stima, che è risultato essere pari a 950,00 €/mq. Il valore unitario considerato è stato confrontato con le quotazioni rilevate dalla Banca dati "quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio", risultando congruo.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili riportate nel manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Trani, conservatoria dei registri immobiliari di Trani, ufficio tecnico di Molfetta (BA), agenzie: Molfetta (BA), osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia del Territorio, ed inoltre: conoscenza personale del mercato

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	distributore carburanti per autotrazione	277,60	0,00	263.720,00	263.720,00

B	bar	238,66	0,00	226.727,00	226.727,00
				<b>490.447,00 €</b>	<b>490.447,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile la divisione del bene in quote poiché, i differenti corpi di fabbrica che lo costituiscono, sono indispensabili al corretto funzionamento dell'attività in essere.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 5.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 484.647,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 72.697,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 411.949,95**

data 01/10/2022

il tecnico incaricato  
VALERIO SAVONA