

TRIBUNALE DI TRANI
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: [REDACTED]

Cred. Proc: [REDACTED]
Debitore [REDACTED]
INTEGRAZIONE PERITALE

Il sottoscritto ing. Valerio SAVONA, nominato stimatore nella procedura di cui sopra, presenta di seguito, ad integrazione della relazione di perizia del 20/04/2022, una nuova valutazione del lotto 2. Questa è ritenuta necessaria dal giudice delegato, per la sopravvenuta notifica dell'ordinanza, da parte del Comune di Molfetta, *“di rimozione e riporto in pristino”* dell’*“impianto irriguo/trattamento acque interrato”*, *“privo dell’autorizzazione comunale sotto il profilo urbanistico – edilizio”*, realizzato nella *“fascia di rispetto stradale della SP 112 Molfetta -Terlizzi”*, all’interno dell’area del *“distributore di benzina”* oggetto d’esecuzione. Del suddetto impianto, saranno perciò elencate e stimate dallo scrivente le opere a farsi, sia per la sua rimozione e rimessa in pristino, sia per la sua ricostruzione in altra posizione. L’impianto di cui sopra, è costituito da una serie di pozzi in c.a. e c.a.p. (come meglio indicati nella tavola allegata alla presente) di varia dimensione e forma, collegati tra loro da una serie di tubazioni in PVC e da tubazioni in polietilene con irrigatori da giardino. Per quanto il sottoscritto ha potuto rilevare i pozzi sono: coperti da chiusini in PVC e in ghisa, su due livelli; a forma cilindrica e di parallelepipedo; di capacità varia, compresa tra circa 2,50 mc e 0,50 mc; posizionati nell’aiuola a nord tra la strada SP 112 Molfetta -Terlizzi e la SC via Cappa Vecchia, in parte all’interno dell’area oggetto d’esproprio da parte del Comune di Molfetta e in parte a dire dello stesso Ente, nella fascia di rispetto stradale della SP 112 Molfetta -Terlizzi. Lo scrivente

ha altresì rilevato, nella suddetta zona, la presenza di due pozzi in c.a.p. destinati alla “distribuzione” di cavi elettrici, presumibilmente, uno a servizio della linea telefonica, l’altro a servizio della linea elettrica per la gestione dell’impianto.

Le opere necessarie alla rimozione dei manufatti consistono nelle seguenti lavorazioni: espurgo liquidi e liquami contenuti nei pozzi; scavo in sezione obbligata per la rimozione dei pozzi e/o cisterne; svellimento dell’impianto d’irrigazione; trasporto e conferimento alle pubbliche discariche di tutti i materiali non più utilizzabili; rinterri con materiale rinveniente dagli scavi per la realizzazione del nuovo impianto.

Le opere necessarie alla ricostruzione del nuovo impianto necessario allo svolgimento dell’attività consistono nelle seguenti lavorazioni: scavo in sezione obbligata per la posa, sia delle vasche e/o pozzi, sia delle tubazioni elettriche e idriche; fornitura e posa delle vasche e/o pozzi adatte alla realizzazione dell’impianto di prima pioggia; fornitura e posa dell’impianto elettrico e idraulico; realizzazione impianto irriguo; trasporto e conferimento alle pubbliche discariche di tutti i materiali non più utilizzabili.

Tutte le lavorazioni per il ripristino e la nuova istallazione saranno precedute da idoneo progetto presentato all’UTC del Comune di Molfetta e saranno coordinate e dirette da professionista competente.

Il sottoscritto per la quantizzazione delle opere fa riferimento al listino opere pubbliche della Regione Puglia 2023 che valuta a corpo come di seguito: opere di rimozione in euro 8.000,00; opere di ricostruzione dell’impianto di irrigazione/trattamento acque in euro 12.000,00; competenze professionali in euro 4.000,00. Queste attività incideranno sul valore finale del bene pignorato come appresso specificato:

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 |
| | | | | Euro 490.447,00 | Euro 490.447,00 |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|--|-----------------------|
| Rimessa in pristino | Euro 8.000,00 |
| Realizzazione nuovo impianto acque prima pioggia | Euro 12.000,00 |
| Onorari tecnici | Euro 4.000,00 |
| | Euro 24.000,00 |

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): | Euro 5.800,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | Euro 460.647,00 |

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: **Euro 69.097,05**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **Euro 391.549,95**

All.ti: ordinanza del 11/09/2023; tavola grafici A3 e foto, verbale di sopralluogo del 05/10/2023.

Con osservanza.

TRANI, 11 novembre 2023

Lo stimatore
ing. Valerio Savona

