

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 pozzetti 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 pozzetti 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 pozzetti 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.

La opere necessarie alla rimozione dei manufatti consistono nelle seguenti lavorazioni: espurgo liquidi e liquami contenuti nei pozzetti; scavo in sezione obbligata per la rimozione dei pozzetti 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 pozzetti, sia delle tubazioni elettriche e idriche; fornitura e posa delle vasche e/o pozzetti 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 installazione 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