

TRIBUNALE DI TRANI – Area Commerciale – Crisi d’Impresa

Elaborato peritale

relativo al Procedimento n.56/2024 R.G.L.G. CCI

“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI [REDACTED]”

ELABORATO PERITALE

DATA: 05 MARZO 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE

ING. GIUSEPPE PISTILLO

documento firmato digitalmente

SOMMARIO

Premesse	3
1. BENE "A": "LA BANCHINA LUXURY SUITES"	5
1.1. SUITE SAHARA NOIR.....	6
1.2. SUITE BLUMARINE.....	7
1.3. SUITE GIADA.....	7
1.4. SUITE MALAGA	8
1.5. TERRAZZO.....	8
1.6. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE.....	9
2. BENE "B": "LA BANCHINA HOLIDAY ROOMS"	10
2.1. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE.....	11
3. BENE "C" - "OSTERIA LA BANCHINA"	12
3.1. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE.....	13
4. BENE "D" - DEPOSITO VIA LA BANCHINA N.12	15
5. BENE "E" - DEPOSITO VIA OGNISSANTI NN.44-46.....	16
5.1. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE.....	16
6. VALUTAZIONE COSTI ADEGUAMENTO CRITICITA'	18
ALLEGATO 1 - Contratto di fitto B&B Via Cambio n.1.....	19
ALLEGATO 2 - Contratto di sublocazione Terrazzo B&B Via Cambio n.1.....	20
ALLEGATO 3 - Dichiarazioni di conformità B&B Via Cambio n.1.....	21
ALLEGATO 4 - Suite Sahara Noir B&B Via Cambio n.1.....	22
ALLEGATO 5 - Suite Blumarine B&B Via Cambio n.1	26
ALLEGATO 6 - Suite Giada B&B Via Cambio n.1.....	30
ALLEGATO 7 - Suite Malaga B&B Via Cambio n.1	34
ALLEGATO 8 - Terrazzo in sublocazione B&B Via Cambio n.1	38
ALLEGATO 9 - SCIA per attività imprenditoriale B&B Via Cambio n.1.....	42
ALLEGATO 10 - Contratto di locazione B&B Via Ognissanti n.49.....	43
ALLEGATO 11 - Holiday Rooms Via Ognissanti n.49	44
ALLEGATO 12 - Autorizzazione affittacamere Via Ognissanti n.49.....	48
ALLEGATO 13 - Contratto di locazione ristorante.....	49
ALLEGATO 14 - Autorizzazione dehors ristorante	50

ALLEGATO 15 – Osteria la banchina	51
ALLEGATO 16 – DIA sanitarie ristorante e deposito	54
ALLEGATO 17 – Contratto di locazione deposito via Banchina n.12	55
ALLEGATO 18 – Planimetria deposito via Banchina n.12	56
ALLEGATO 19 – Contratto di locazione deposito via Ognissanti nn.46-48.....	58
ALLEGATO 20 – Planimetria deposito via Ognissanti nn.46-48.....	59

Premesse

Il sottoscritto ing. Giuseppe Pistillo, avente studio professionale nel Comune di Andria (BT) alla via Genova n.49, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Barletta-Andria-Trani con matricola n.1056, giusta nomina come Consulente effettuata tramite deposito telematico in data 25/01/2025 da parte dell'avv. .

in qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale di [REDACTED] produce la presente relazione tecnica utile dapprima alla descrizione degli aspetti salienti dei n.2 immobili adibiti all'attività di B&B ed affittacamere siti nel Comune di Trani (BT), rispettivamente alla via Cambio n.1 ed alla via Ognissanti n.49, ma anche alla rappresentazione degli altri immobili afferenti alla Procedura in oggetto.

L'espletamento dell'incarico ha richiesto attività professionali utili prima alla ricerca e ricostruzione dei titoli abilitativi relativi agli immobili suddetti, poi alla realizzazione di accesso agli atti presso il Catasto e l'Ufficio Tecnico Comunale, oltre che colloqui presso il SUAP dello stesso Comune per quanto concerne lo status delle autorizzazioni per le attività di B&B ed affittacamere di cui si dirà nel corpo dell'elaborato.

Lo scrivente tecnico, in data 04/02/2025, ha quindi acquisito la documentazione fornita dal Legale Rappresentante dell'attività e preso atto della consistenza degli immobili mediante sopralluogo in sito. In data 19/02/2025, si è inoltre proceduto alla presentazione di istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per la quale alla data del 05/03/2025 l'Ufficio Tecnico ha riscontrato solo parzialmente, posticipando il completamento dell'accesso agli atti successivamente a causa della vetustà degli immobili ispezionati. In particolare il riscontro fornito riguarda l'immobile principale della procedura, ovvero il B&B di via Cambio, per il quale è possibile quindi completare il quadro urbanistico.

Pertanto, una volta completata l'estrazione documentale di cui sopra, laddove gli esiti lo richiedano, lo scrivente tecnico si riserva di mettere a disposizione della Procedura la totalità della documentazione estratta utile ad evidenziare le eventuali criticità che dovessero rintracciarsi.

Tornando all'incarico conferito, questo è finalizzato ad analizzare l'attività ed evidenziarne eventuali criticità in considerazione di un eventuale fitto o vendita della stessa, ed in tale circostanza definire i possibili rimedi ed i relativi costi.

La procedura presenta i seguenti beni oggetto di analisi, tutti ubicati nel Comune di Trani ed in posizione prossima tra loro:

- A. immobile sito alla via Cambio n.1, consistente in palazzina destinata ad attività di B&B, con relativo terrazzo adibito ad attività di somministrazione e ristorazione in genere;
- B. immobile sito alla via Ognissanti n.49, consistente in appartamento ubicato all'interno di una palazzina residenziale e destinato ad attività di affittacamere;

- C. immobile sito alla via Banchina al Porto nn.16-18, consistente in locali comunicanti a piano terra destinati ad attività di ristorante;
- D. immobile sito alla via Banchina al Porto n.12, consistente in locale adibito a deposito per il ristorante;
- E. immobile sito alla via Ognissanti nn.44-46, consistente in locale di più vani adibiti a deposito per il ristorante.

Tutti i beni sopra elencati presentano regolari contratti di locazione tra il sig. [REDACTED] e le singole Proprietà.

A valle dello studio dell'incartamento ad oggi in possesso dello scrivente tecnico, del pari alla luce dei sopralluoghi effettuati, si relaziona quanto segue.

1. BENE "A": "LA BANCHINA LUXURY SUITES"

L'immobile oggetto di analisi si concretizza in una palazzina adibita ad attività di B&B in forma imprenditoriale, denominata "LA BANCHINA LUXURY SUITES" e costituita da n.4 suites con sovrastante terrazzo. L'immobile, sito nel Comune di Trani alla via Cambio n.1 ed identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 15 particella 968 subb 19 (suites) e 21 (terrazzo), risulta nella sua interezza di proprietà del sig. [REDACTED] e nella disponibilità della Società giusto contratto di locazione sottoscritto in data 31/08/2022 (scadenza 31/08/2031) e registrato il 22/09/2022 al n.003600-serie 3T con codice identificativo TUG22T0036000000F (Allegato 1).

La Società presenta inoltre un contratto di sublocazione relativo al solo terrazzo per attività di somministrazione e ristorazione in genere sottoscritto in data 01/01/2024 (scadenza 31/08/2031) e registrato il 19/01/2024 al n.003000-serie 3T con codice identificativo TUG24T0003000000J (Allegato 2).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona "Centro Antico", di cui all'art. 6.01 del PUG del Comune di Trani. L'epoca realizzativa dell'immobile è antecedente al 1942.

Lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla documentazione in atti, sia dal punto di vista urbanistico e sia dal punto di vista catastale. In particolare gli atti finali relativi all'immobile in esame sono i seguenti:

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.38777 del 03/07/2023 relativa alla fusione in un'unica unità immobiliare delle suites;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.59700 del 16/10/2023 relativa alla realizzazione del terrazzo come è oggi.

Il quadro autorizzativo relativo all'immobile termina con un ultimo atto amministrativo, quale la SCIA prot. n.31194 del 08/05/2024 finalizzata al cambio d'uso del terrazzo per l'attività di somministrazione e ristorazione in genere.

I documenti afferenti all'immobile sono tutti raccolti nella cartella informatica denominata "Precedenti Edilizi" e fornita con l'invio del presente elaborato.

Trattasi di immobile realizzato in muratura portante in pietra locale, che sorge in prossimità del porto turistico della Città di Trani. Con accesso dal civico n.1 di via Cambio, si giunge all'interno dell'immobile in cui sono collocate n.4 suites. Attraverso una scala in pietra è possibile raggiungere il primo piano dove si rintracciano le prime due suites denominate ed identificate come "Suite Sahara Noir" e "Suite Blumarine". Proseguendo, attraverso un'ulteriore ampia scala in legno è possibile raggiungere il secondo piano dove

sono presenti le ulteriori due suites denominate ed identificate come "Suite Giada" e "Suite Malaga". Dal secondo piano, con un'ultima scala, si raggiunge il terrazzo al terzo piano interessato dal contratto di sublocazione anzidetto.

L'intero fabbricato non presenta dispositivi del tipo ascensore e/o montascale e pertanto non possiede i requisiti di accessibilità per persone diversamente abili o con ridotte capacità motorie.

L'immobile si presenta in un ottimo stato di conservazione, anche perché recenti (luglio 2023) sono stati gli interventi di manutenzione straordinaria che hanno interessato l'immobile. Tutte le suites presentano la medesima distribuzione degli spazi interni: dall'ingresso si accede ad una zona giorno con un piccolo angolo cottura, segue un bagno cieco nella parte baricentrica della suite dotato di sistema di aspirazione forzata, per poi giungere alla zona notte costituita da una camera da letto matrimoniale con finestra vista mare, caratteristica questa che rappresenta il fiore all'occhiello della struttura. Le suites risultano inoltre tutte dotate di impianti autonomi quali caldaie a gas metano per riscaldamento (terminali del tipo radiatori) e produzione di acqua calda sanitaria, e condizionatori del tipo split per il raffrescamento (ma utilizzabili anche per il riscaldamento). Altra dotazione rintracciata in tutte le suites è quella di piano cottura ad induzione.

L'immobile risulta dotato delle dichiarazioni di conformità relative ad impianto elettrico, idrico-sanitario, fognante e climatizzazione (split), tutte raccolte nell'Allegato 3, ma non si è rintracciata quella relativa all'impianto di distribuzione gas, riscaldamento e produzione ACS (che dagli atti risultano esistenti sin dall'esecuzione dei primi interventi riconducibili alla Società oggetto della procedura. **Tale criticità può essere risolta mediante la realizzazione, da parte di Ditta specializzata, di opportuna prova di tenuta dell'impianto con successiva produzione della relativa dichiarazione di rispondenza.**

Le suites presentano finiture di pregio, cura nei dettagli e negli arredi, e differiscono tra loro per la sola estetica. Di seguito si descrivono singolarmente le n.4 suite appena descritte.

1.1. SUITE SAHARA NOIR

È la prima suite che si incontra accedendo al primo piano, sul lato destro salendo le scale, e presenta una superficie di 45 mq circa. Accedendo nella zona living, sul lato destro vi sono delle aperture con vista mare. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto legno che si estende in tutta la suite, compreso il bagno dove le pareti sono rivestite con lastre in gres porcellanato con modelli combinati, tra cui il Sahara Noir. Qui è presente una rubinetteria di pregio color nero opaco. Giungendo in camera da letto si rintraccia la presenza di una carta da parati alle spalle del letto matrimoniale. Tutte le pareti della suite sono rifinite con pittura lavabile, mentre per gli orizzontamenti sono presenti delle controsoffittature

in cartongesso con faretti incassati. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco e presentano persiane come oscuranti, oltre a zanzariere.

Fare riferimento all'Allegato 4 per planimetria e foto esplicative.



1.2. SUITE BLUMARINE

È la seconda suite posta al primo piano, sempre sul lato destro salendo le scale, e presenta una superficie di 35 mq circa. Accedendo nella zona living, sul lato sinistro vi è una finestra con vista sulla città. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto legno che si estende in tutta la suite, compreso il bagno dove le pareti sono rivestite con lastre in gres porcellanato con modelli combinati, colori bianco e blu marino, col quale è stato realizzato anche il top del lavabo. Qui è presente una rubinetteria di pregio color nero opaco. Giungendo in camera da letto si rintraccia la presenza di una carta da parati alle spalle del letto matrimoniale. Tutte le pareti della suite sono rifinite con pittura lavabile, dove predomina il color blu (sia sulle pareti e sia su alcuni arredi), mentre per gli orizzontamenti sono presenti delle controsoffittature in cartongesso con faretti incassati. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco e presentano persiane come oscuranti, oltre a zanzariere.

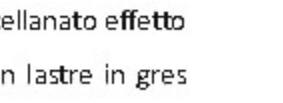
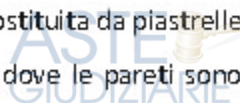
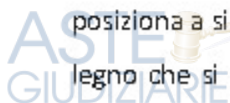
Fare riferimento all'Allegato 5 per planimetria e foto esplicative.



1.3. SUITE GIADA



Dal pianerottolo del piano primo, attraverso un'importante scala in legno circondata da pareti in pietra a faccia vista e che vede la presenza di una finestra zenitale utile all'illuminazione di questo ambiente (assimilabile ad un vano scala condominiale), si giunge al piano secondo dove sono presenti, sul lato sinistro, due suites separate da un disimpegno al quale si accede per mezzo dell'unica porta al piano (inizialmente si trattava di un'unica unità immobiliare). In fondo a questo disimpegno, sul lato destro si accede alla suite Giada, la quale presenta una superficie di 38 mq circa ed una distribuzione differente rispetto alle altre sopra descritte: il bagno non si presenta difatti baricentrico, bensì collocato sul lato destro della zona living e presenta una finestra con affaccio sulla città, mentre la camera da letto si posiziona a sinistra della zona living. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto legno che si estende in tutta la suite, compreso il bagno dove le pareti sono rivestite con lastre in gres porcellanato con modelli combinati, colori bianco e verde. Qui è presente una rubinetteria di pregio color nero opaco. Tutte le pareti della suite sono rifinite con pittura lavabile, dove predomina il color verde, alternata con carta da parati presente sia alle spalle del letto matrimoniale e sia nella zona living; mentre



per gli orizzontamenti sono presenti delle controsoffittature in cartongesso con faretti incassati. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco e presentano persiane come oscuranti, oltre a zanzariere.

Fare riferimento all'Allegato 6 per planimetria e foto esplicative.

1.4. SUITE MALAGA

Dallo stesso disimpegno di cui al punto precedente, sul lato sinistro si accede alla suite Malaga, la quale presenta una superficie di 30 mq circa, e la cui distribuzione è analoga a quella del piano primo. Accedendo nella zona living, sul lato destro vi è una finestra con vista sulla città. La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto legno che si estende in tutta la suite, compreso il bagno dove le pareti sono rivestite con lastre in gres porcellanato con modelli combinati, colori bianco e rosa. Qui è presente una rubinetteria di pregio color nero opaco. Giungendo in camera da letto si rintraccia la presenza di una carta da parati alle spalle del letto matrimoniale. Tutte le pareti della suite sono rifinite con pittura lavabile, dove predomina il color rosa sia sulle stesse pareti che su alcuni componenti di arredo, mentre per gli orizzontamenti sono presenti delle controsoffittature in cartongesso con faretti incassati. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco e presentano persiane come oscuranti, oltre a zanzariere.

Fare riferimento all'Allegato 7 per planimetria e foto esplicative.

1.5. TERRAZZO

Dal pianerottolo del secondo piano, superato l'ingresso alle due suite di cui ai precedenti p.ti 1.3 e 1.4, si rintraccia un ulteriore bagno (rifinito secondo gli standard di tutta la struttura) ed una scala in muratura, percorsa la quale è possibile raggiungere il terrazzo dell'immobile. Tale scala presenta anche un piccolo vano sottoscala utilizzato come deposito per i prodotti delle pulizie.

Il terrazzo, come anticipato all'inizio del paragrafo, risulta sub locato alla società [REDACTED] del sig. [REDACTED] ed adibito ad attività di somministrazione e ristorazione in genere. Da qui si può godere di una magnifica e suggestiva vista dell'intero Porto di Trani.

La superficie del terrazzo si presenta rifinita con una pavimentazione galleggiante effetto legno, anche utile allo scorrimento dell'acqua piovana, ed inoltre vi si rintraccia una tettoia, chiusa perimetralmente con teli in PVC removibili, destinata alla somministrazione e preparazione dei pasti. Alle spalle di tale manufatto sono posizionati il serbatoio dell'autoclave e le macchine esterne utili alla climatizzazione dell'immobile.

L'incartamento visionato ha dimostrato la regolarità urbanistica dell'immobile, ove è possibile rintracciare il parere favorevole da parte della Soprintendenza datato 17/05/2023 (prot. n.5583), la richiamata SCIA con prot. n.8651 del 09/02/2023, ed infine la Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. n.59700 del 16/10/2023. Tutti questi sono raccolti nella cartella informatica "Precedenti Edilizi" fornita congiuntamente all'invio del presente elaborato.

Fare riferimento all'Allegato 8 per planimetria e foto esplicative.

1.6. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE

Infine si rappresenta come, dalla analisi della documentazione pervenuta, le unità immobiliari risultino conformi agli elaborati tecnico progettuali. In particolare ai fini dell'esercizio dell'attività esaminata, questa risulta dotata di opportuna SCIA in corso di validità per l'esercizio in forma imprenditoriale dell'attività di B&B, il cui ultimo aggiornamento è datato 06/07/2023 con pratica n.04763030725-04072023-1239 e presenta la denominazione "La Banchina Luxury Suites" (Allegato 9).

Pertanto per il subentro all'attuale proprietà dovrà presentarsi opportuna pratica di subentro/voltura presso il SUAP del Comune di Trani per il tramite del portale <https://www.impresainungiorno.gov.it>.

2. BENE "B": "LA BANCHINA HOLIDAY ROOMS"

L'immobile oggetto del paragrafo si concretizza in un appartamento adibito ad attività di "affittacamere" denominata "LA BANCHINA HOLIDAY ROOMS" e costituita da un'unica camera con n.4 posti letto. L'appartamento, collocato al piano primo di un immobile residenziale sito nel Comune di Trani alla via Ognissanti n.49, è identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 15 particella 1025 sub 3. L'appartamento risulta di proprietà del sig. di [REDACTED] e nella disponibilità della Società giusto contratto di locazione sottoscritto in data 14/12/2025 (scadenza 15/12/2028) e registrato il 16/12/2016 al n.3838-serie 3T con codice identificativo TUZ16T003838000VD (Allegato 10).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona "Centro Antico", di cui all'art. 6.01 del PUG del Comune di Trani. L'epoca realizzativa dell'immobile è antecedente al 1942.

Lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso l'agenzia delle entrate in data 27/10/2016 con prot. BA0300521, mentre non è possibile esprimersi dal punto di vista urbanistico per l'indisponibilità ad oggi dell'incartamento richiesto.

Trattasi di immobile realizzato in muratura portante in pietra locale, che sorge in via Ognissanti, strada parallela alla litoranea che costeggia il porto turistico della Città di Trani. Con accesso dal civico n.49 di via Ognissanti, si giunge all'interno di una palazzina destinata a civile abitazione, al cui piano primo è ubicata l'unità immobiliare in esame.

All'appartamento si giunge per il solo tramite delle scale condominiali, difatti la palazzina non presenta dispositivi del tipo ascensore e/o montascale, non possedendo di fatto i requisiti di accessibilità per persone diversamente abili o con ridotte capacità motorie.

L'appartamento, avente una superficie di circa 45 mq, si presenta in uno stato di conservazione buono, ed è distribuito come di seguito presentato. Dal pianerottolo di ingresso si accede alla zona giorno, la quale presenta un piccolo angolo cottura e la possibilità di accedere ad un balconcino vista mare tra le mura degli edifici antistanti, offrendo così uno scorcio alquanto suggestivo. Di fronte alla cucina è presente un bagno cieco, dotato di sistema di aspirazione forzata, ed infine sul lato sinistro rispetto all'ingresso si rintraccia un'ampia camera da letto matrimoniale (letto matrimoniale più letto singolo) con finestra che si affaccia su via Ognissanti. L'appartamento risulta essere dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva del tipo split ad espansione diretta, mentre nel bagno è presente uno scaldasalviette elettrico. Per quanto concerne la produzione di acqua calda sanitaria si riscontra la presenza di uno scaldabagno elettrico, mentre il piano cottura è del tipo ad induzione.

Per l'immobile di cui non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità degli impianti ivi presenti. **Tale criticità può essere risolta mediante la realizzazione, da parte di Ditta specializzata, di opportuna verifica di sicurezza dell'impianto elettrico, oltre a verifica di efficienza di quello idrico-sanitario, e successive relative dichiarazioni di rispondenza.**

L'unità immobiliare presenta discrete finiture: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato effetto legno che si estende in tutto l'appartamento, compreso nel bagno dove risvolta sulle pareti fino ad un'altezza di circa m.1,50. Proprio il bagno, in corrispondenza della doccia, si completa con un rivestimento della stessa realizzato con piastrelle effetto maioliche. I sanitari e la rubinetteria presenti appaiono di media qualità. Nella zona living, la piccola cucina presenta un piano snack ed una carta da parati sulla parete TV, di fronte all'ingresso, oltre ad un rivestimento ceramico sulle pareti che delimitano, vista cucina, il bagno. Tutte le pareti e orizzontamenti dell'immobile sono rifiniti con normale pittura, con eccezione della parete che ospita la testata del letto matrimoniale che presenta dei giochi di cartongesso e led. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico color bianco e presentano tende interne con funzione di oscuranti, oltre a zanzariere.

Fare riferimento all'Allegato 11 per planimetria e foto esplicative.

2.1. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE

Infine si rappresenta come, dalla analisi della documentazione pervenuta, l'unità immobiliare risulti conforme alla planimetria catastale in atti. In particolare ai fini dell'esercizio dell'attività esaminata, questa risulta dotata di un'autorizzazione, la n.33 del 28/06/2017 (Allegato 12), per l'esercizio dell'attività di "Affittacamere" rilasciata dal SUAP del Comune di Trani.

Tale autorizzazione risulta ad oggi scaduta, oltre che superata dall'evoluzione normativa intervenuta negli ultimi anni. Tuttavia con opportuni colloqui con lo stesso SUAP è stato definito come sia possibile subentrare a tale Autorizzazione, anche se scaduta (purché non siano intervenute modifiche che a causa della indisponibilità dell'incartamento ad oggi non è stato possibile verificare), **presentando opportuna pratica di subentro presso il SUAP del Comune di Trani tramite <https://www.impresainungiorno.gov.it> e richiamando la stessa Autorizzazione.**

3. **BENE "C" – "OSTERIA LA BANCHINA"**

Il bene oggetto di analisi si concretizza in un locale a piano terra, con un'ampia zona esterna, adibito ad attività di ristorazione denominata "L'immobile è ubicato sul porto turistico di Trani, in particolare al civico 16-18 di via La Banchina al Porto, ed identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 15 particella 968 sub 10. Lo stesso risulta nella sua interezza di proprietà della sig.ra [REDACTED] e nella disponibilità della Società giusto contratto di locazione sottoscritto in data 10/10/2008 (scadenza 31/10/2026) e registrato il 04/11/2008 al n.004090-serie 3 con codice identificativo A5108L004090000RI (Allegato 13).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona "Centro Antico", di cui all'art. 6.01 del PUG del Comune di Trani. L'epoca realizzativa dell'immobile è antecedente al 1942.

Lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso l'agenzia delle entrate in data 08/07/2013 con prot. BA0225535, mentre non è ad oggi possibile esprimersi in alcun modo dal punto di vista urbanistico a causa della indisponibilità dei documenti richiesti con l'accesso agli atti.

Per quanto concerne l'area esterna, in data 03/12/2019 con Atto Autorizzatorio n.53/2019 (Allegato 14), veniva rilasciata l'autorizzazione all'occupazione in forma continuativa per una superficie non superiore a 55 mq di spazi ed area pubblica e demaniale marittima a mezzo di "dehors". Tale autorizzazione prevedeva la durata di un anno, rinnovabile per ulteriori 4 anni previo pagamento, del quale però non risultano evidenze. **Pertanto allo stato attuale tale autorizzazione dovrebbe ritenersi cautelativamente scaduta. In particolare, alla luce del vigente panorama normativo, sarebbe da presentare nuova istanza presso il SUAP, con relative pratiche al Demanio ed alla Soprintendenza, senza poter a priori escludere il rischio della demolizione di quanto ad oggi installato.**

Per quanto invece concerne i locali interni costituenti l'immobile, questi presentano una superficie interna di circa 75 mq (catastali), e sono strutturalmente riconducibili, in quanto ne costituiscono il piano terra, allo stesso fabbricato in muratura afferente al B&B "La Banchina Luxury Suites" descritto nel paragrafo 1 del presente elaborato. Gli stessi locali si presentano in uno stato di conservazione buono e presentano un layout suddivisibile quasi a metà, dove all'interno del lato sinistro della planimetria si rintracciano una zona reception/cassa/bar con retrostante laboratorio (cucina), mentre il lato destro è adibito a saletta del ristorante. In entrambe le metà, in fondo, sono presenti i servizi. Ne consegue come la parte di maggior prestigio per attività come quella in esame sia quella data dagli spazi esterni, i quali oltre ad offrire un

ampliamento degli spazi da adibire alla ristorazione, permettono ai clienti di consumare i propri pasti direttamente sul porto turistico. Dirimente a questo punto la disponibilità della anzi detta zona esterna (dehors) ove sono collocati i tavoli e per la quale risulta necessario chiedere nuovamente l'autorizzazione all'occupazione continuativa del suolo pubblico.

L'unità immobiliare presenta discrete, ma datate finiture.

Dallo studio dell'incartamento messo a disposizione, inoltre, non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità impiantistiche. Tale criticità può essere risolta mediante la realizzazione, da parte di Ditta specializzata, di opportuna verifica di sicurezza dell'impianto elettrico, oltre a verifica di efficienza di quello idrico-sanitario e prova di tenuta di quello gas, con la successiva redazione delle relative dichiarazioni di rispondenza. In particolare si osserva che la presenza dell'allaccio gas, alla luce delle procedure richieste per lo stesso, testimonia che al tempo furono fornite tutte le certificazioni del caso all'Ente erogatore. Tuttavia una prova di tenuta appare quanto mai necessaria a definire l'integrità dell'impianto. Inoltre si rappresenta che, in caso di modifica dell'impianto, è necessario tenere in conto due limiti con conseguenti necessità di intervento:

- il superamento dei 35 kW come potenza installata impone la redazione di un progetto dell'impianto di distribuzione gas con eventuale adeguamento di quanto presente;
- il superamento dei 114 kW, oltre a quanto anzi detto, impone la redazione di SCIA Antincendio presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.

Fare riferimento all'Allegato 15 per planimetria e foto esplicative.

3.1. AUTORIZZAZIONI IN ESSERE

A conclusione del presente paragrafo si rappresenta come dalla documentazione esaminata, seppur l'unità immobiliare risulti conforme alla planimetria catastale in atti, senza la disponibilità della documentazione urbanistica (ad oggi non pervenuta) non è possibile accertarne la relativa conformità. Tuttavia l'attuale layout dell'attività è riportato fedelmente nelle varie DIA sanitarie (di variazioni e/o aggiornamento) rintracciate nell'incartamento e costituenti l'Allegato 16 della presente relazione.

Per quanto concerne la DIA sanitaria, la prima fu presentata in data 04/07/1997 con protocollo n.2572, e ad oggi l'ultima presentata è quella datata 10/10/2013 avente per oggetto la variante della somministrazione di prodotti senza glutine. Tutti i titoli intermedi risultano racchiusi nel suddetto allegato 16.

Infine, da un punto di vista autorizzativo, oltre alla necessità di richiedere nuovamente l'autorizzazione per poter usufruire degli spazi esterni attualmente presenti presso l'attività già rappresentata nel paragrafo

precedente, si evidenzia che non si sono rintracciate evidenze dei seguenti documenti propedeutici alla esecuzione dell'attività:

- a. la misurazione del gas RADON negli ambienti chiusi al piano terra;
- b. la comunicazione delle emissioni in atmosfera dei prodotti della combustione per i sistemi di aspirazione presenti in cucina.

Relativamente al p.to b) si rappresenta che la mancanza di tale comunicazione non è così rara per attività (intese come locali fisici) così datate, del pari come gli impianti di espulsione dei fumi appaiono convogliati in una canna fumaria esistente.

Pertanto è doveroso segnalare come il subentrante dovrà occuparsi di procedere alla sistemazione delle criticità sopra esposte attivando un monitoraggio del gas RADON negli ambienti e verificando la necessità di realizzare le emissioni in atmosfera per la cucina secondo legge provvedendo infine ad una apposita comunicazione al Comune competente per segnalare la presenza di attività ad inquinamento scarsamente rilevante.

4. BENE "D" – DEPOSITO VIA LA BANCHINA N.12

L'immobile oggetto di analisi si concretizza in un locale a piano terra, avente una superficie di 13 mq, adibito a deposito per l'adiacente attività di ristorazione. L'immobile è ubicato sul porto turistico di Trani, al civico 12 di via La Banchina al Porto ed identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 15 particella 962 sub 13. L'immobile risulta nella sua interezza di proprietà della sig.ra [REDACTED] e nella disponibilità della Società giusto contratto di locazione sottoscritto in data 13/04/2022, con scadenza al 15/04/2024: la locazione si intende rinnovata tacitamente per ulteriori 2 anni, finché una delle parti non invii disdetta (della quale al momento non vi è evidenza). Non risultano pervenuti, inoltre, gli estremi della registrazione del presente contratto di locazione (Allegato 17).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona "Centro Antico", di cui all'art. 6.01 del PUG del Comune di Trani. L'epoca realizzativa dell'immobile è antecedente al 1942.

Lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso l'agenzia delle entrate in data 05/05/2014 con prot. BA0125179, mentre non è possibile esprimersi in alcun modo dal punto di vista urbanistico per indisponibilità dell'incartamento.

Fare riferimento all'Allegato 18 per la planimetria catastale.

5. BENE "E" - DEPOSITO VIA OGNISSANTI NN.44-46

L'immobile oggetto di analisi si concretizza in un locale a piano terra, avente una superficie di 94 mq, adibito a deposito per la prossima attività di ristorazione. L'immobile, sito in via Ognissanti nn.44-46 ed identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 15 particella 1022 sub 11, risulta nella sua interezza di proprietà della sig.ra [REDACTED] e nella disponibilità della Società giusto contratto di locazione sottoscritto in data 21/09/2015, con scadenza al 31/10/2019: la locazione si intende rinnovata tacitamente di 4 anni qualora una delle parti non invii disdetta (della quale al momento non vi è evidenza). Il contratto è stato registrato il 22/09/2015 al n.3083 serie 3T (Allegato 19).

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona "Centro Antico", di cui all'art. 6.01 del PUG del Comune di Trani. L'epoca realizzativa dell'immobile è antecedente al 1942.

Lo stato attuale dell'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso l'agenzia delle entrate in data 05/11/2015 con prot. BA0317170, così come alla DIA sanitaria prot. n.8788 del 10/02/2016 di cui all'Allegato 15 (a differenza della quale si rintracciano però all'interno delle celle non presenti nel layout depositato). Non è invece possibile esprimersi dal punto di vista urbanistico per assenza di riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico.

L'unità immobiliare presenta n.2 accessi sulla pubblica via Ognissanti, rispettivamente contrassegnati dai civici nn.44 e 46, ed è composto da n.4 vani comunicanti tra loro, destinati a deposito, e da 2 servizi igienici con relativi anti bagno.

L'unità immobiliare è realizzata in muratura portante in pietra e chiusure orizzontali voltate, e si presenta in discrete condizioni: le pareti e le volte sono a faccia vista, la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato, mentre i bagni e gli anti bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica, completi di apparecchiature sanitarie in ceramica smaltata.

Dallo studio dell'incartamento messo a disposizione, inoltre, non è stato possibile rintracciare le dichiarazioni di conformità impiantistiche. **Tale criticità può essere risolta mediante la realizzazione, da parte di Ditta specializzata, di opportuna verifica di sicurezza dell'impianto elettrico, oltre a verifica di efficienza di quello idrico-sanitario, con la successiva redazione delle relative dichiarazioni di rispondenza.**

Fare riferimento all'Allegato 20 per la planimetria.

A conclusione del presente paragrafo si rappresenta come dalla documentazione esaminata, seppur l'unità immobiliare risulti conforme alla planimetria catastale in atti, senza la disponibilità della documentazione urbanistica (ad oggi non pervenuta) non è possibile accertarne la relativa conformità. Tuttavia si

rappresenta come la DIA Sanitaria dovrebbe essere aggiornata per l'effettivo layout delle attrezzature nei locali. Infine si evidenzia che l'unità immobiliare, al momento della stipula del contratto di locazione, presentava destinazione d'uso commerciale (categoria catastale C1), mentre ad oggi è un deposito: ne deriva la necessità di presentare idoneo titolo edilizio per procedere al cambio d'uso dell'unità immobiliare.

6. VALUTAZIONE COSTI ADEGUAMENTO CRITICITA'

Le criticità rappresentate nel presente elaborato rivestono più che altro prove di efficienza degli impianti esistenti ed allineamento documentale delle autorizzazioni in essere. E' giudizio dello scrivente tecnico che la stima dei costi relativi, poiché direttamente connessa alle azioni che vorrà intraprendere il subentrante, non sia in questa fase attendibile e che piuttosto possano essere assunti pari ai costi vivi da sostenere per la ripartenza dell'esercizio dell'attività.

Andria, 05/03/2025

il Tecnico

(ing. Giuseppe PISTILLO)

