

B. LOTTO 1, IMMOBILE 1 - Magazzino via del Mare n.3/B - Barletta



12

SOPRALLUOGO: 29/12/2021

Descrizione del bene oggetto di perizia

Trattasi di locale ad uso magazzino/deposito posto a piano interrato del complesso residenziale sito in via Del Mare n. 3 - Barletta ed identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune con i seguenti riferimenti: foglio 104 particella 612 sub 21. L'immobile si trova collocato in zona semiperiferica della città di Barletta e risulta facilmente raggiungibile dall'uscita Sud della S.S.16/bis, oltre ad essere vicino al mare, nella fattispecie zona di "Levante".

Dalla corsia di scorrimento comune, con accesso da via Del Mare, si accede a questo magazzino mediante 2 serrande, di cui una non funzionante al momento del sopralluogo. L'intero magazzino presenta 2 altezze differenti: la parte antistante è alta 4,16 m e la parte retrostante è alta 2,85 m. L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto, confacente alla destinazione d'uso: pavimentazione di tipo industriale, pareti intonacate, impianto di

adduzione e scarico di acqua (presenza di lavandino), illuminazione a neon, e al momento del sopralluogo che avveniva il 29/12/2021 era occupato dal sig.

Tale immobile è pervenuto al sig. _____ mediante compravendita del 2 marzo 2004.

B.1. Quesito 1

La certificazione ventennale del bene in oggetto è rintracciabile nella "Relazione Notariale Ventennale" prodotta, di cui all'**Allegato E**.

B.2. Quesito 2

Il bene in oggetto risulta accatastato con categoria C2 (magazzino) e lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale; pertanto non è necessario alcun ulteriore adempimento presso il Catasto.

La visura storica dell'immobile e la relativa planimetria catastale, sono rintracciabili nell'**Allegato D** al presente elaborato.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile presenta delle difformità, infatti dallo studio della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico di Barletta, risulta che per la realizzazione dell'intero fabbricato:

- è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.116 del 26/07/1985 ;
- è stata rilasciata la Concessione in variante il 04/10/1991;
- è stata richiesta l'agibilità con prot. n. 20651 del 23/06/1993;
- è stata rilasciata l'agibilità in data 11/12/1997.
- in data 01/03/1995 con prot. 12337 è stato richiesto, ai sensi del DL 649/94 "il condono edilizio inerente il cambio di destinazione d'uso del corpo centrale dell'immobile in via Del Mare 3/B, piano seminterrato..." Per tale richiesta è stata pagata una quota delle oblazioni.

Nonostante il rilascio dell'agibilità, non è mai stata rilasciata una concessione in sanatoria relativamente alla richiesta effettuata.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto tecnico in data 08/03/2022 ha inviato una comunicazione a mezzo pec allo sportello unico per l'edilizia del comune di Barletta, chiedendo se fosse possibile completare l'iter procedurale finalizzato al rilascio della concessione in sanatoria dell'immobile in oggetto e quali sarebbero gli eventuali costi da sostenere per la regolarizzazione. A tale richiesta il comune di Barletta rispondeva come segue:

*"In riferimento alla vostra nota prot. 18884 del 08.03.2022 si comunica che l'iter procedurale Condono edilizio richiesto in data 01.03.1995 con prot. 12337 per l'immobile sito in via Del Mare n. 3/B censito al NCEU del comune di Barletta al foglio 104 p.lla 612 sub 1 si è concluso con la **Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo***



sanzionatorio art.8 della legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i. notificata in data 31.03.2021 al signor

Il provvedimento è stato adottato per mancato riscontro alla nota precedente del 10.05.2016 prot. 29086 in cui si richiedevano documenti integrativi come si legge nella suddetta comunicazione.

Ad oggi questa documentazione non è pervenuta e quindi non è possibile esprimersi in merito alla vostra richiesta di **conclusione dell'iter procedurale finalizzato al rilascio della concessione in sanatoria** in quanto non può essere effettuata alcun istruttoria dovuta alla carenza documentale e di conseguenza non è possibile quantificare i costi da sostenere perché gli stessi si determinano a seguito della conclusione dell'esito favorevole della stessa.

A seguito della suddetta comunicazione, il sottoscritto rispondeva a mezzo pec in data 30-05-2022, quanto di seguito riportato:

"...il sottoscritto fa notare come l'immobile in oggetto è stato confiscato al sig.

e a partire dal 15/03/2018 è intestato all'ERARIO DELLO STATO (si veda visura allegata), per cui la vostra notifica del 31-03-2021 non è stata effettuata al legittimo intestatario dell'immobile.

Quindi, nell'ambito del procedimento penale di cui sopra, dovendo preecedere alla vendita all'asta del bene, con la presente si richiede:

- se è possibile riprendere l'iter procedurale finalizzato al rilascio della sanatoria del bene in oggetto (operazione che verrebbe eseguita dal futuro aggiudicatario del bene stesso);
- a quanto ammonterebbero gli oneri da versare nelle casse comunali (in base alle attuali tariffe) per procedere con l'iter amministrativo finalizzato al rilascio della concessione in sanatoria.

In attesa di un vs riscontro, porgo cordiali saluti.

Questa ulteriore richiesta non ha sortito alcun riscontro, ma da incontri che il sottoscritto ha tenuto con i funzionari dell'Ufficio Tecnico di Barletta è emerso che non ci sono i presupposti per poter sanare l'immobile e che lo stesso ufficio avrebbe provveduto a notificare all'Erario dello Stato la **Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo sanzionatorio art.8 della legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i.**

Per cui alla luce di quanto esposto si può ritenere che l'immobile non risulta regolare da un punto di vista urbanistico.

B.3. Quesito 3

B.3.1. Determinazione della superficie commerciale

Vano principale			
Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata mq
Box	82,91	1,00	82,91
SOMMANO	82,91		82,91

SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA (mq)	82,91
SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA (mq)	83

B.3.2. Stima del bene

Il primo metodo di stima dell'immobile partirà dal valore indicato dall'OMI in €/mq, per la zona avente codice C1. Tale valore unitario sarà moltiplicato per la *superficie commerciale dell'immobile* calcolata come riportato nei paragrafi precedenti e, in maniera più dettagliata, nelle tavole di cui all'**Allegato C**.

Il secondo metodo di stima verrà invece condotto partendo da un valore unitario medio di mercato ricavato tramite ricerche affini al bene in esame condotte sul territorio del Comune di Barletta.

Successivamente si procederà ad apprezzare e/o deprezzare tali valori in funzione dei coefficienti di merito attribuibili al bene ottenendo, infine, un valore di convergenza per l'immobile.

Dato indicato dall'OMI: min € 900 – max € 1.200 al mq, stato conservativo normale, superficie lorda. E' stata presa in considerazione la destinazione commerciale, ma si è constatato che il range di valori non cambia se si considera quella residenziale, all'interno della quale si prendono in considerazione i box.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	900	1200	L	3,7	5	L
Negozi	NORMALE	1300	1800	L	6,5	9	L

Per tenere conto di quello che è il reale stato conservativo del bene e gli interventi necessari, si assume come valore unitario di stima OMI il valor minimo tra quelli riportati che è pari a € 900,00 al mq.

Quindi la valutazione OMI dell'immobile è pari a $(900,00 \text{ €/mq}) \cdot (83,00 \text{ mq}) = \text{€ } 74.700,00$.

Dato medio rilevato per beni simili tramite ricerche sul territorio del Comune di Barletta (delle quali non si ritiene necessario riportare gli estremi): € 800,00 al mq.

Quindi la valutazione dell'immobile alla luce del mercato immobiliare locale è pari a $(800,00 \text{ €/mq}) \cdot (83,00 \text{ mq}) = \text{€ } 66.400,00$.

Di seguito i coefficienti di merito presi in considerazione per entrambe le stime:

Coefficienti di merito	Valutazione OMI [€]	Valutazione di mercato [€]
	74.700,00	66.400,00
stato locativo	[-5%]	[-5%]
piano senza ascensore	[-]	[-]
stato di conservazione	[-]	[-]
luminosità	[-]	[-]
esposizione e vista	[-]	[-]
edificio	[-]	[-]
riscaldamento	[-]	[-]
totale coefficienti	[-5%]	[-5%]
STIMA	70.965,00	63.238,00

16

Si può osservare come le valutazioni ottenute divergono tra loro. Pertanto, dato lo stato conservativo dell'immobile, si ritiene corretto considerare come valore di convergenza, e quindi di definitiva stima per il bene in esame, il valor medio tra quelli considerati arrotondato a € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00).

E' bene precisare che il valore economico attribuito sarebbe tale solo nel caso in cui si riuscisse a trovare il modo per sanare urbanisticamente l'immobile, deprezzandolo ovviamente di oneri amministrativi e tecnici. Qualora non si addivenisse a tale soluzione, il valore sopra indicato varierebbe e sarebbe di difficile valutazione.

B.4. Conclusioni

L'immobile stimato risulta occupato senza un regolare contratto di locazione, e dal punto di vista urbanistico non è regolare nonostante fosse dotato di certificato di agibilità, per cui si necessita di un processo di regolarizzazione urbanistica, qualora fosse possibile, affinché il

bene possa essere vendibile. Il valore economico stimato è di : **€ 67.000,00**, a cui bisogna detrarre i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (al momento sconosciuti). Qualora non fosse possibile sanare l'immobile dal punto di vista urbanistico, tale valore andrebbe rivisto e sarebbe di difficile quantificazione.